



ALL IRON

R E I S O C I M I

Presentación a inversores

16 de abril de 2021

Equipo All Iron presentando hoy



Jon Uriarte
Fundador



Ander Michelena
Fundador



Ibon Naberan
Director General



David Iriso
Director General

Resumen de los principales hitos

All Iron RE I Socimi hoy



La cartera	✓ 9 inmuebles ✓ 650 apartamentos ✓ 300 camas de <i>hostel</i> ✓ Apertura de Vitoria y Bilbao
Rendimiento sólido	✓ 60-90% de ocupación
Seguimos avanzando	✓ Acuerdo con Líbere ✓ Adquisición de un inmueble en Sevilla

Resultados del ejercicio 2020



Mejora de resultados	✓ €1,4m ingresos ✓ €1,8m beneficio neto (+2,2m revalorización)
Retorno	✓ 8,2% FFO yield de activos en operación
Valoración	✓ €92m GAV⁽¹⁾ ✓ €11,5 NAV/acción

La historia de crecimiento

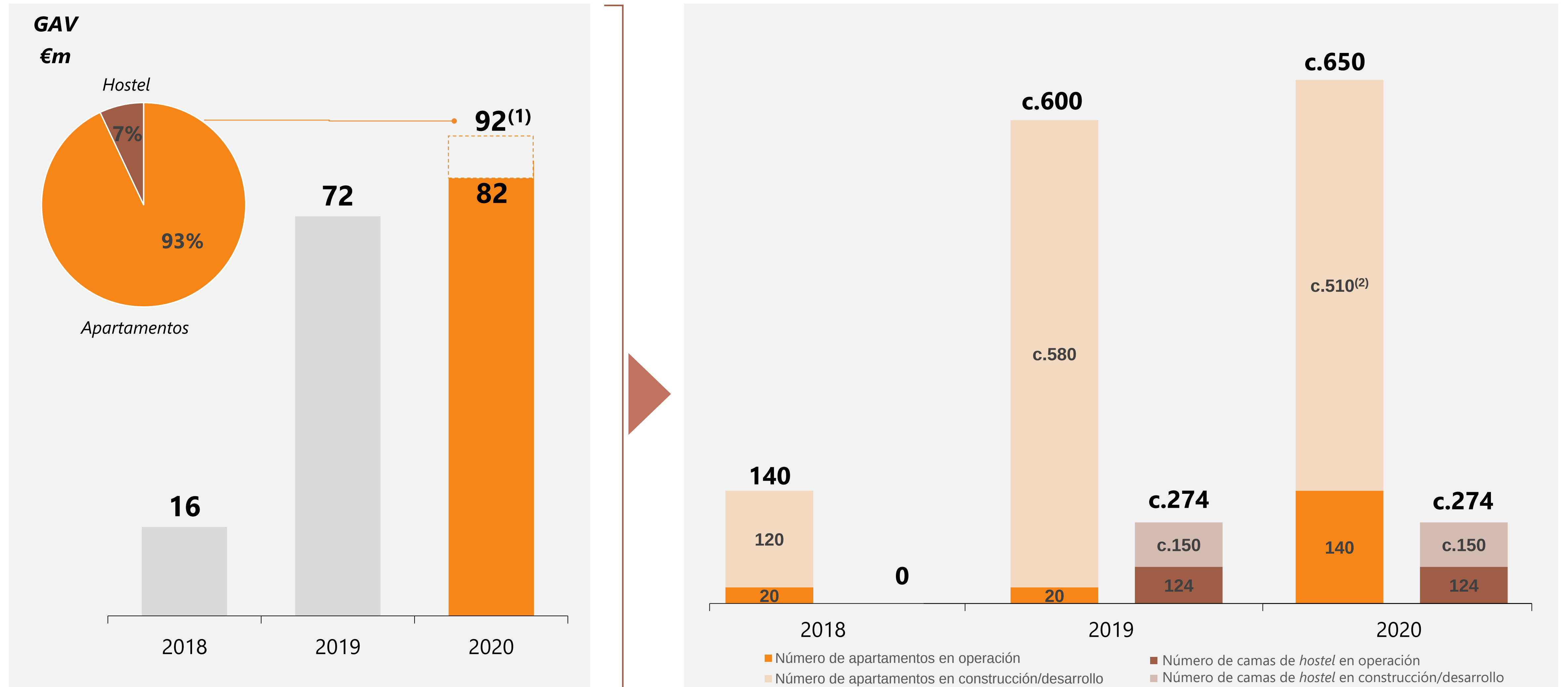


Pipeline	✓ €300m ✓ >€4bn mercado potencial
Objetivos de rentabilidad	✓ 12-15% FFO yield a nivel del activo ✓ 7-9% rentabilidad por dividendo anual
Proceso	✓ Análisis de una potencial ampliación de capital de hasta €100m

ALL IRON RE I SOCIMI HOY



All Iron RE I Socimi sigue dando pasos para desarrollar el negocio líder de *serviced apartments*



La cartera en detalle



c.650
Apartamentos



c.300
Camas de *hostel*



9
Inmuebles



c.92M€
GAV⁽¹⁾



**Ubicaciones
urbanas
*premium***

BILBAO

- 2 inmuebles
- Apartamentos: 9x2 (18 unidades)
- Área comercial: c.100 m²
- Apertura: T2 2021



SAN SEBASTIÁN

- *Hostel*: 124 camas
- Zona de restauración
- Operador: Líbere

BUDAPEST

- 1 inmueble
- Apartamentos: c.300 unidades
- Área comercial: c.5.000 m²
- Aparcamientos: 300
- Objetivo licencia de construcción: 2021

VITORIA

- 1 inmueble
- Apartamentos: 120 unidades
- Aparcamientos: 57 plazas
- Área comercial: c.1.000 m²
- Operador: Líbere



VALENCIA

- 1 inmueble
- Apartamentos: 145 unidades
- Otros usos: c.2.000 m²
- Área comercial: c.1.000 m²
- Objetivo licencia de construcción: 2021



MADRID

- 1 inmueble
- Apartamentos: 20 unidades
- Aparcamientos: 29 plazas
- Operador: Apartamentos temporales

SEVILLA

- 1 inmueble
- Apartamentos: 47 unidades
- Zona de aparcamiento y restauración

CÓRDOBA

- 1 inmueble
- *Hostel*: c.150 camas
- Zona de restauración
- Apertura: T4 2021



● En explotación ● En construcción ● En desarrollo

Adquisición de un inmueble en Sevilla

47 apartamentos

Zona de parking
Zona de restauración

9,8M€

Inversión de adquisición

c.15M€

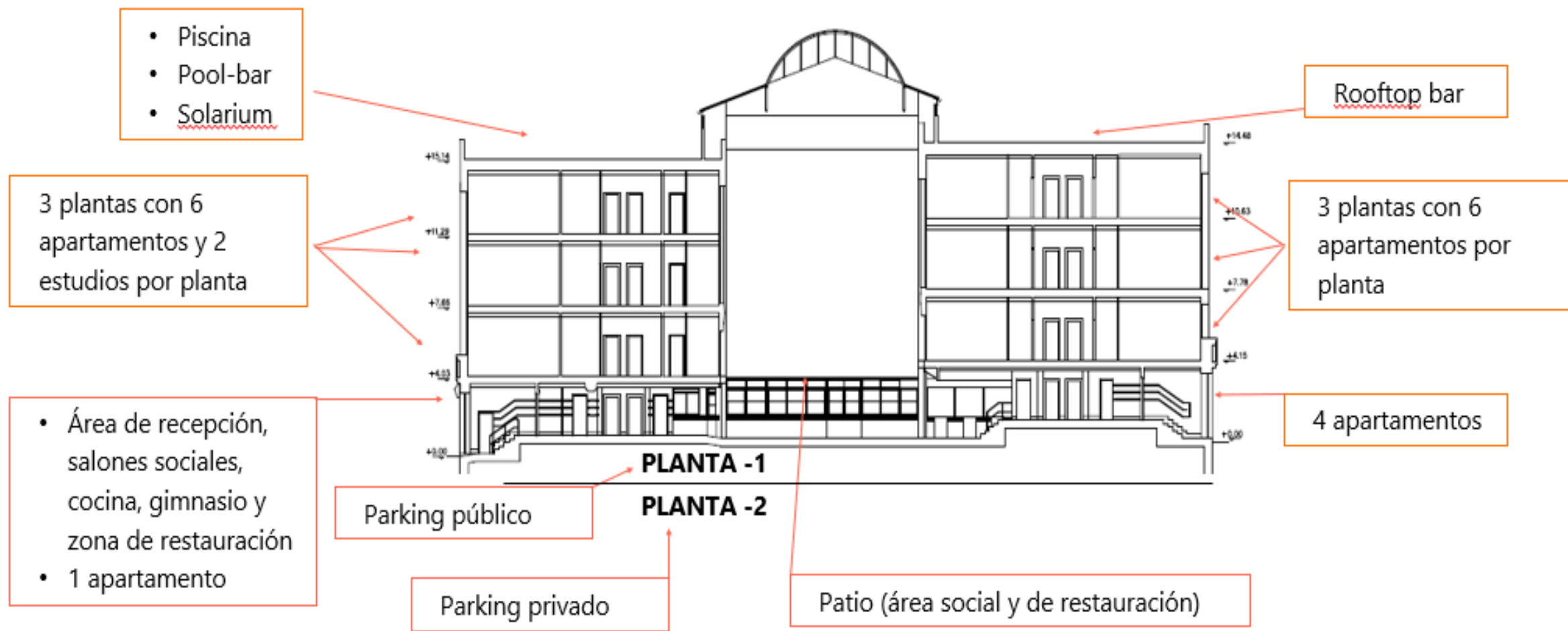
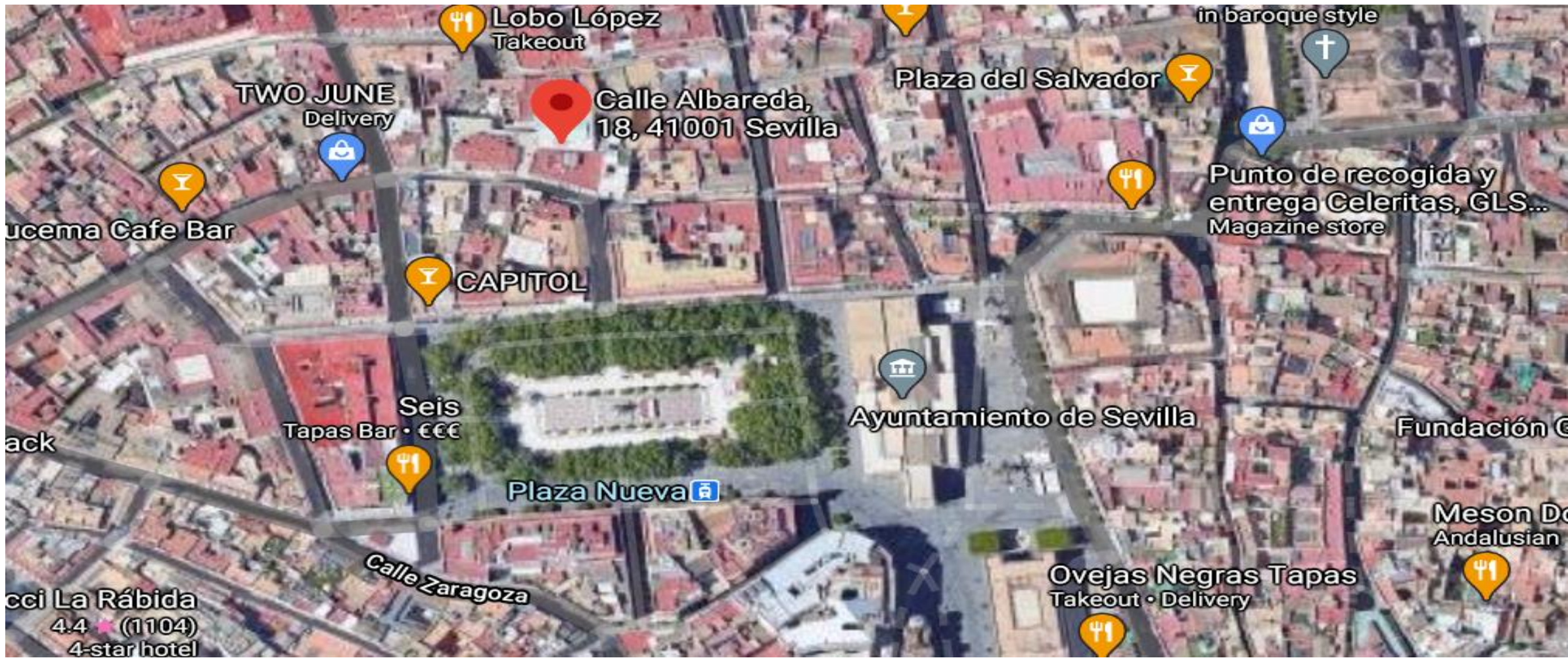
Inversión total

7% FFO Yield

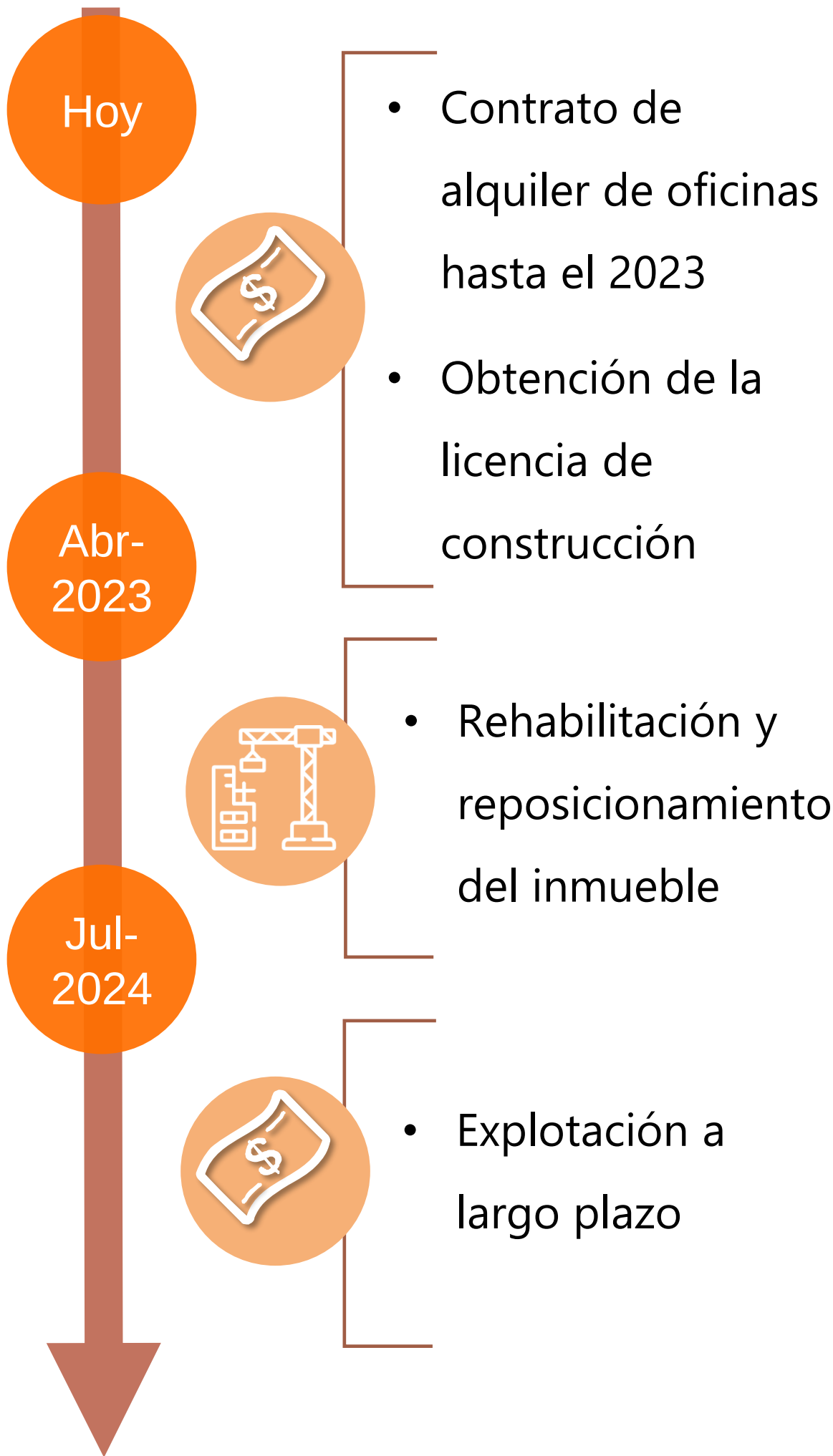
estimado durante el periodo de alquiler de oficinas (hasta 2023)

12-14% FFO Yield
estimado durante la explotación como alojamiento (2024+)

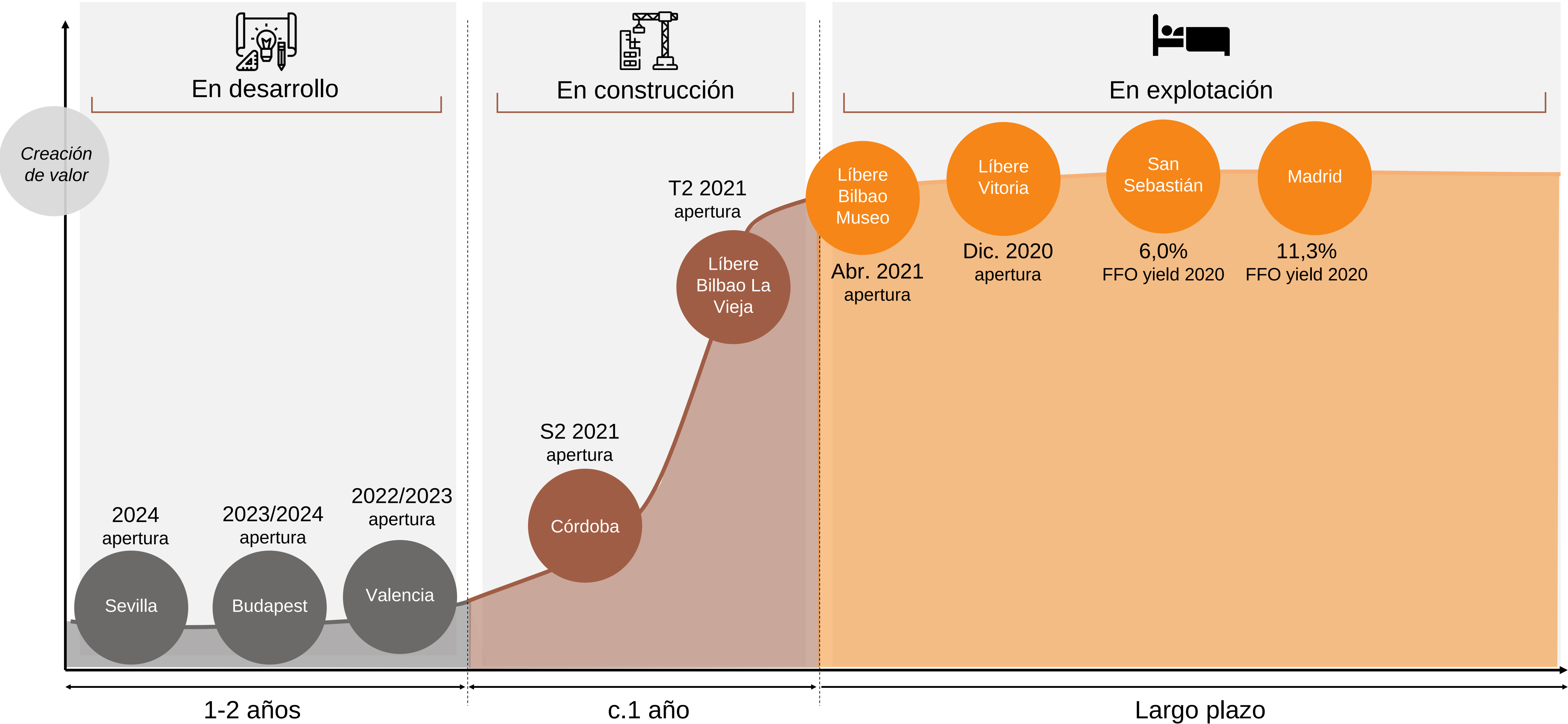
Proyecto de All Iron RE I Socimi



Estrategia de All Iron RE I Socimi

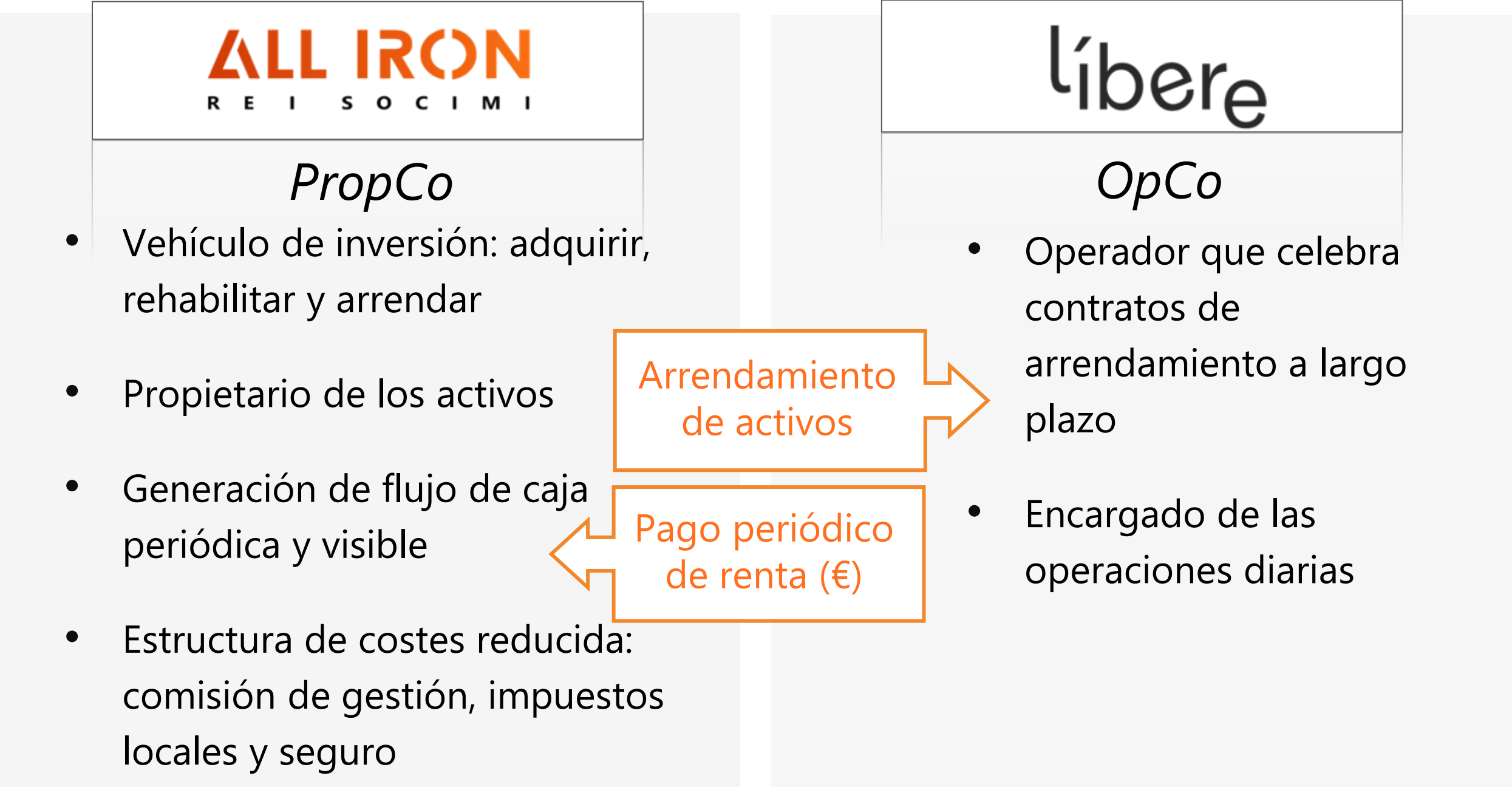


Estado de la cartera actual



All Iron RE I Socimi alcanza un acuerdo con el operador Proptech Líbere para convertirse en su operador prioritario⁽¹⁾

All Iron RE I Socimi ha llegado a un acuerdo con Líbere para convertirse en el operador prioritario de la empresa



All Iron RE I Socimi se beneficia de la mayor parte de la creación de valor de las operaciones, a la vez que se asegura una renta mínima

Factores económicos clave



Resumen de los activos de All Iron RE I Socimi

	Activo	Operador	Vencimiento del contrato
Activos en explotación	Hostal de San Sebastián	Líbere	Sept - 2027
	Apartamentos de Madrid	Operador original	Mar - 2023
	Apartamentos de Vitoria	Líbere	Dic - 2028
	Apartamentos de Bilbao	Líbere	Abr - 2029
Otros activos	Activos actuales en España	Líbere	Acuerdo RoFo
	Activo actual en Budapest	A LICITAR	
	Futuras adquisiciones en Iberia	Líbere	Acuerdo RoFo

(1) All Iron RE I Socimi tiene como objetivo celebrar acuerdos de arrendamiento principalmente con operadores que se apalancan en la tecnología para explotar los activos. De forma oportunista, All Iron RE I Socimi puede arrendar sus activos a operadores que los exploten basándose en estrategias tradicionales
(2) GOP se refiere a Gross operating profit (resultado de explotación bruto)

Caso de estudio Líbere Vitoria (1/2)

120 apartamentos

57 plazas de parking

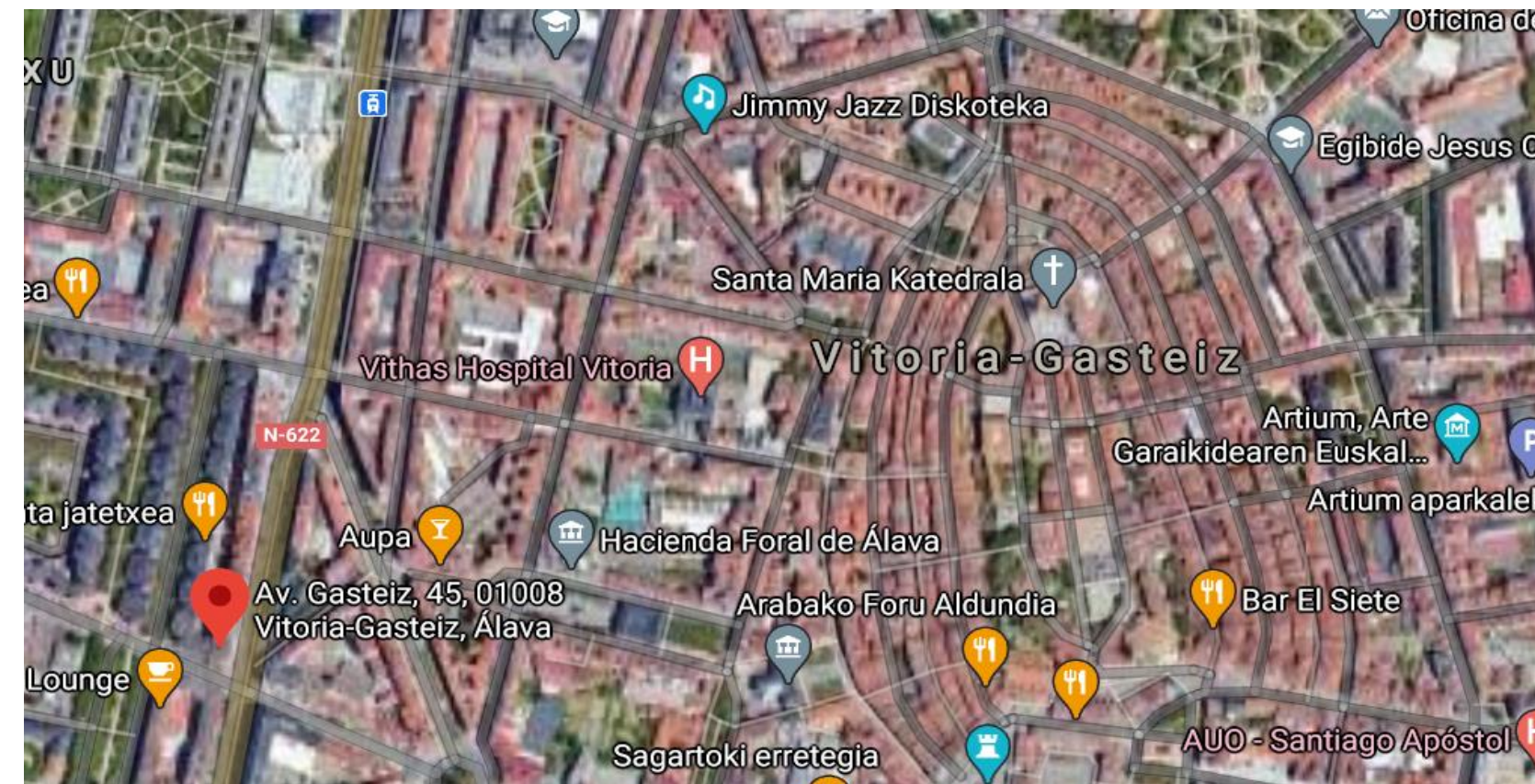
1.390 m²

Inversión total

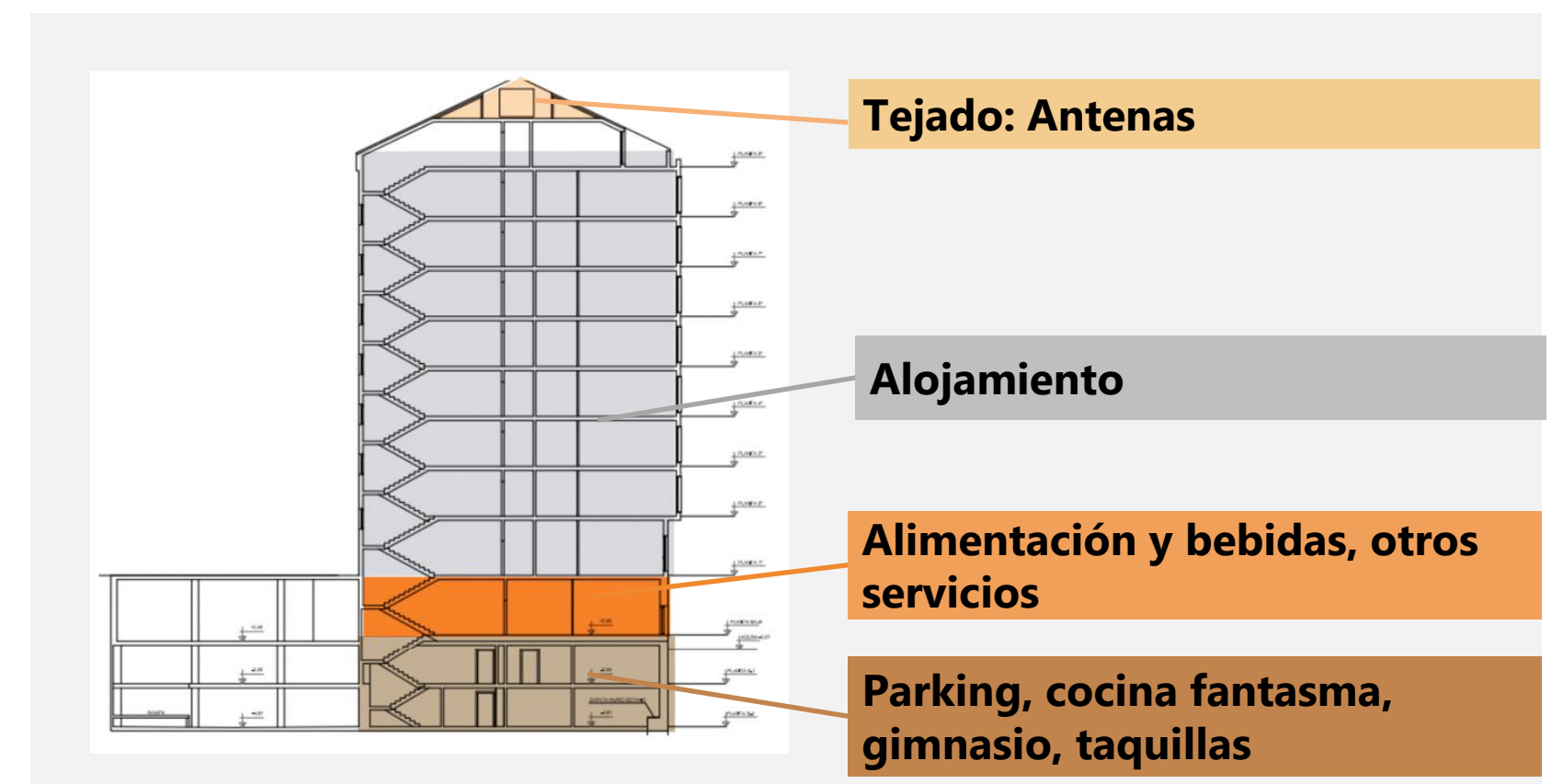
Apertura el **23 de diciembre de 2020**

Operado por **líbere**

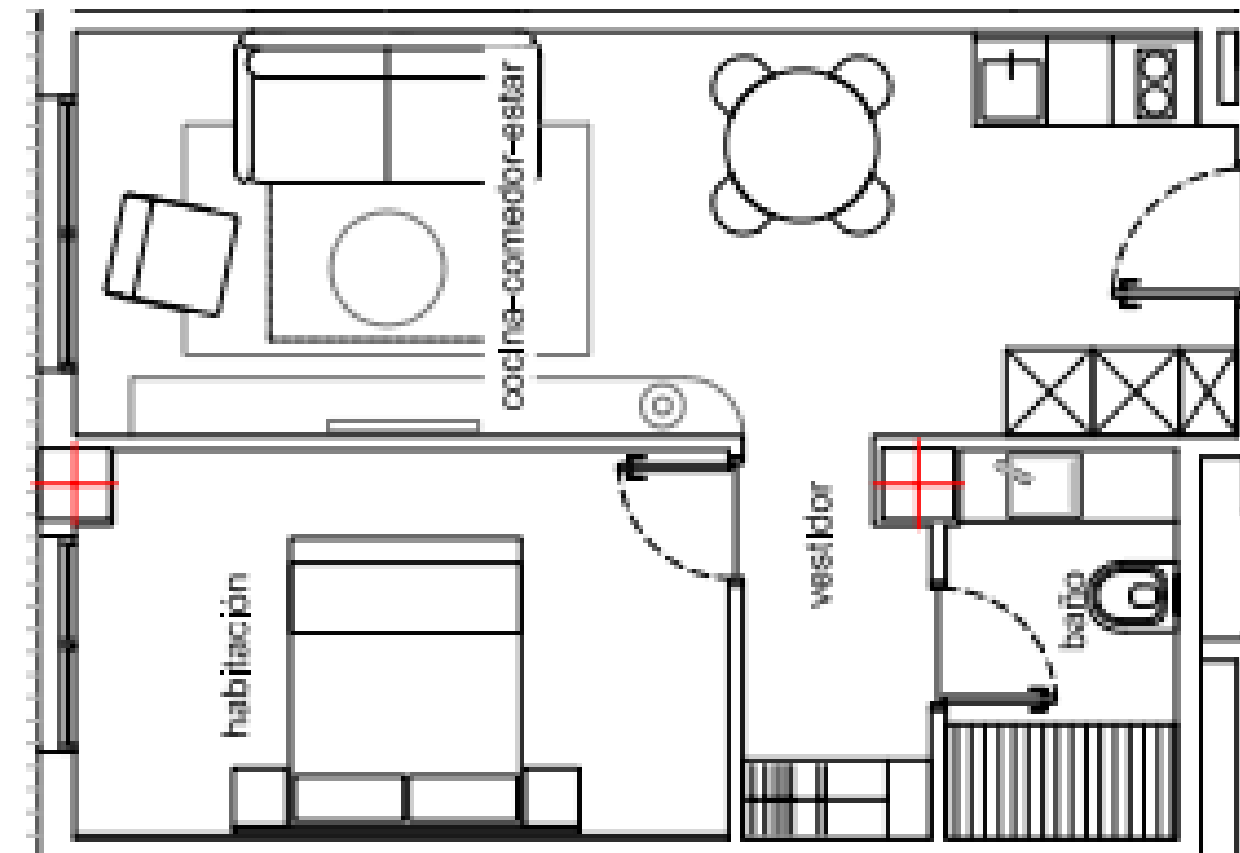
Ubicación en el centro de la ciudad



Optimización del espacio



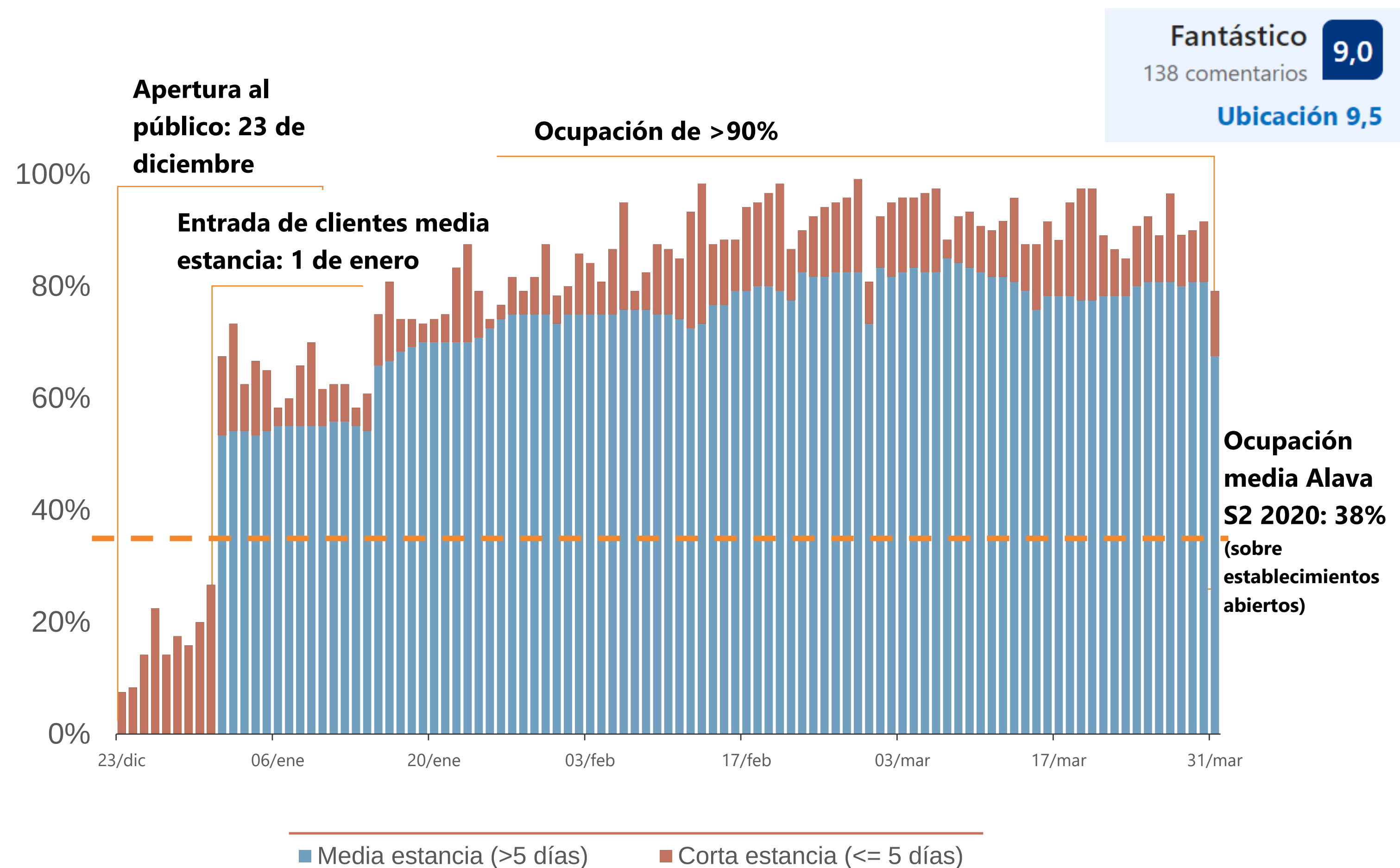
Distribución del apartamento tipo



Apartamentos



Caso de estudio Líbere Vitoria: ocupación >90% durante el COVID-19 (2/2)



Características de la corta vs. media estancia ⁽¹⁾		
	Corta	Media
% destinado hoy	c.20%	c.80%
ADR medio	€65	€28
Ocupación media <i>(sobre el 100% del inmueble)</i>	11%	67% <i>(80% en marzo)</i>
Costes directos ⁽²⁾ <i>(% ADR)</i>	c.40%	c.20%
CAC <i>(% sobre ventas)</i>	14% <i>(44% canal directo)</i>	7%
Estancia media	1,6 días	6-12 meses
Rotación	Alta	Muy limitada 10% el primer mes 100% reemplazado

Ante la situación de COVID-19, el inmueble de Vitoria se ha reposicionado temporalmente como solución para los clientes de media estancia. Se ha decidido destinar c.20% de la capacidad a corta estancia y c.80% a media estancia

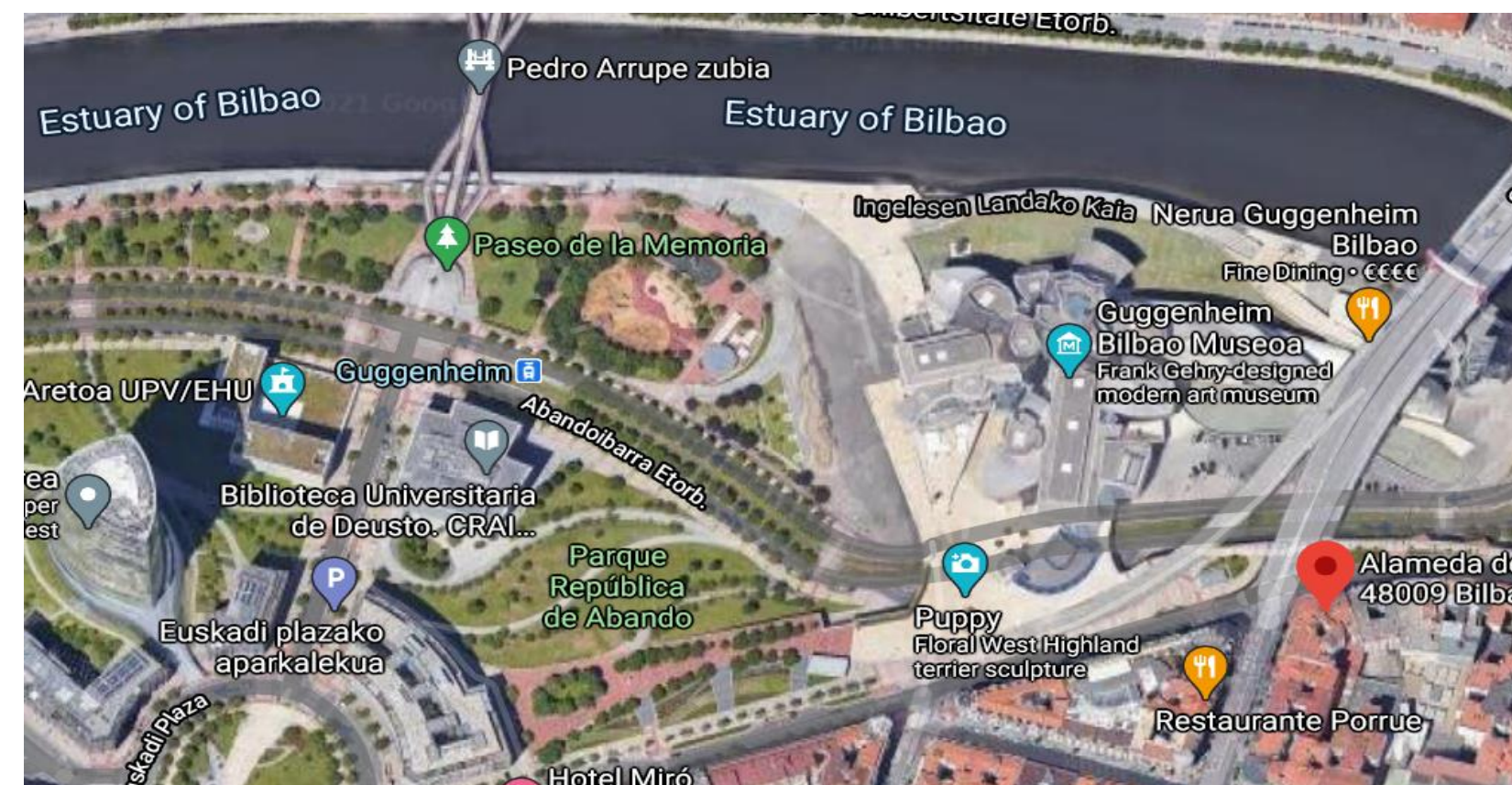
Caso de estudio Líbere Bilbao Museo

9 apartamentos

Apertura el **9 de abril de 2021**

Operado por **líbere**

Ubicación en el centro de la ciudad



Apartamentos



Distribución del apartamento tipo



Hacia un modelo de negocio autónomo apoyado en la tecnología

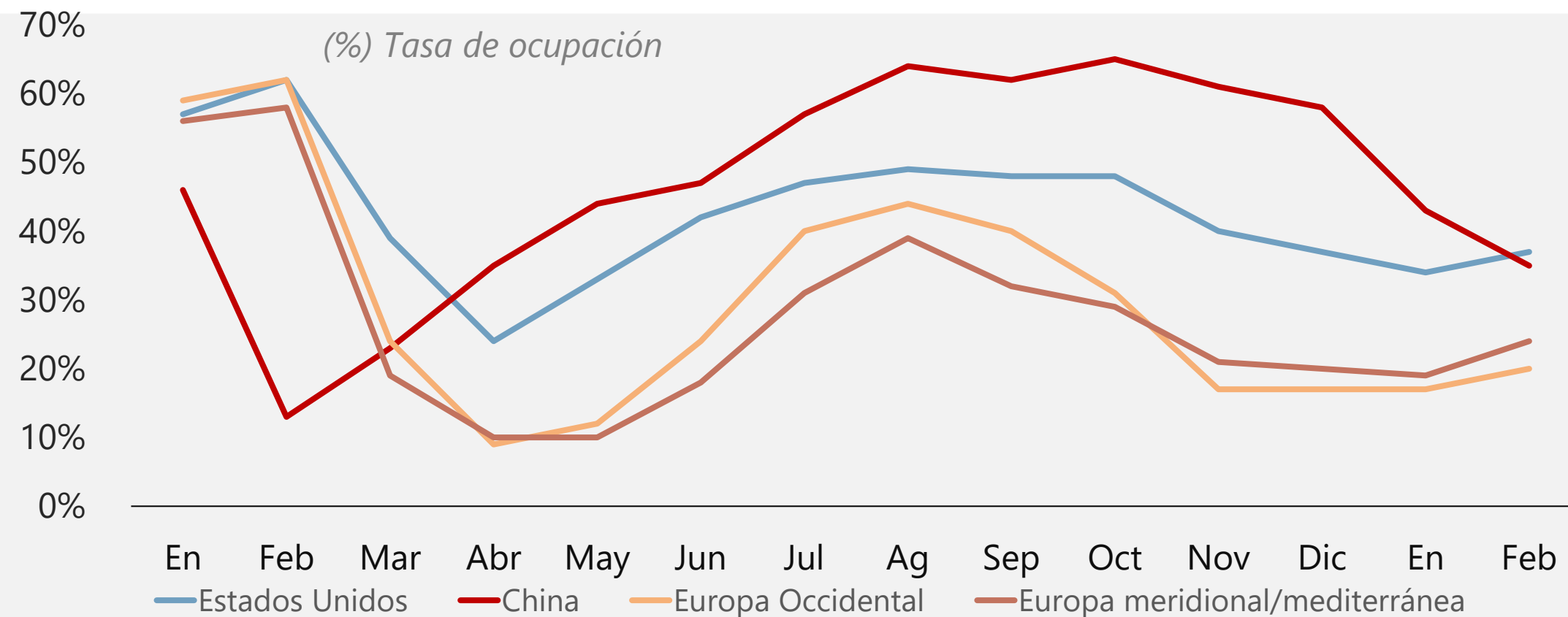


Evolución del mercado

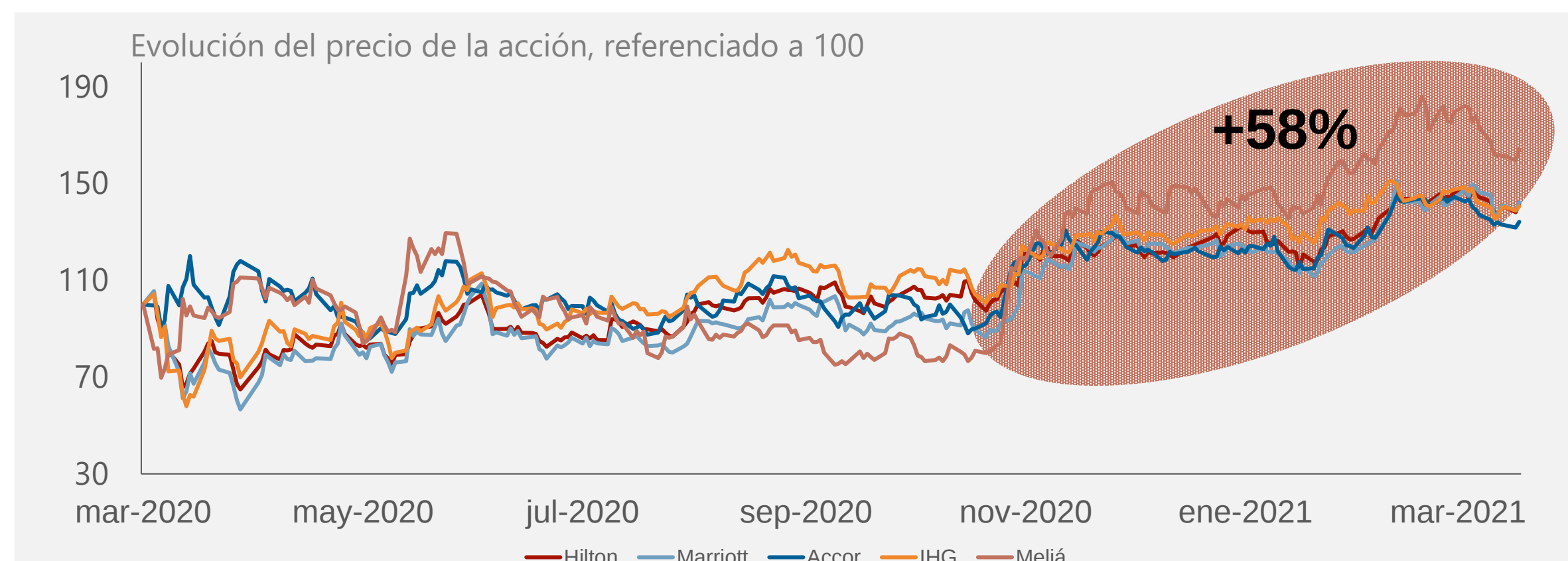
A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's exterior. The image shows a grid of large, light-colored rectangular panels, likely glass or polished stone, separated by dark lines. The perspective creates a sense of height and architectural scale. The top of the frame is dominated by a clear, vibrant blue sky. The overall composition is clean and geometric.

Principales hitos en el sector del alojamiento durante 2020

La pandemia ha condicionado la movilidad y ocupación durante 2020....



...pero los inversores empiezan a mejorar sus expectativas sobre las empresas hoteleras...



Principales factores que condicionarán el turismo en la nueva normalidad

Turismo doméstico vs. vuelos



Autonomía/Higiene



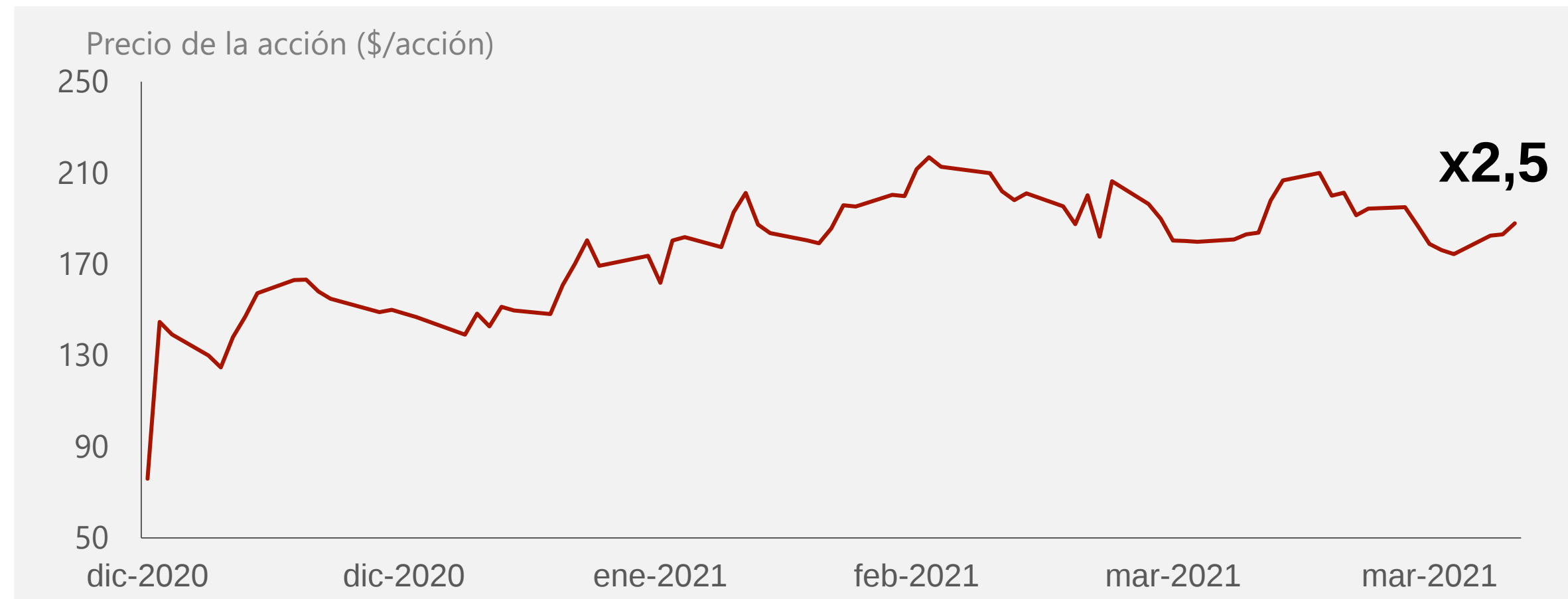
Corporativo



ESG

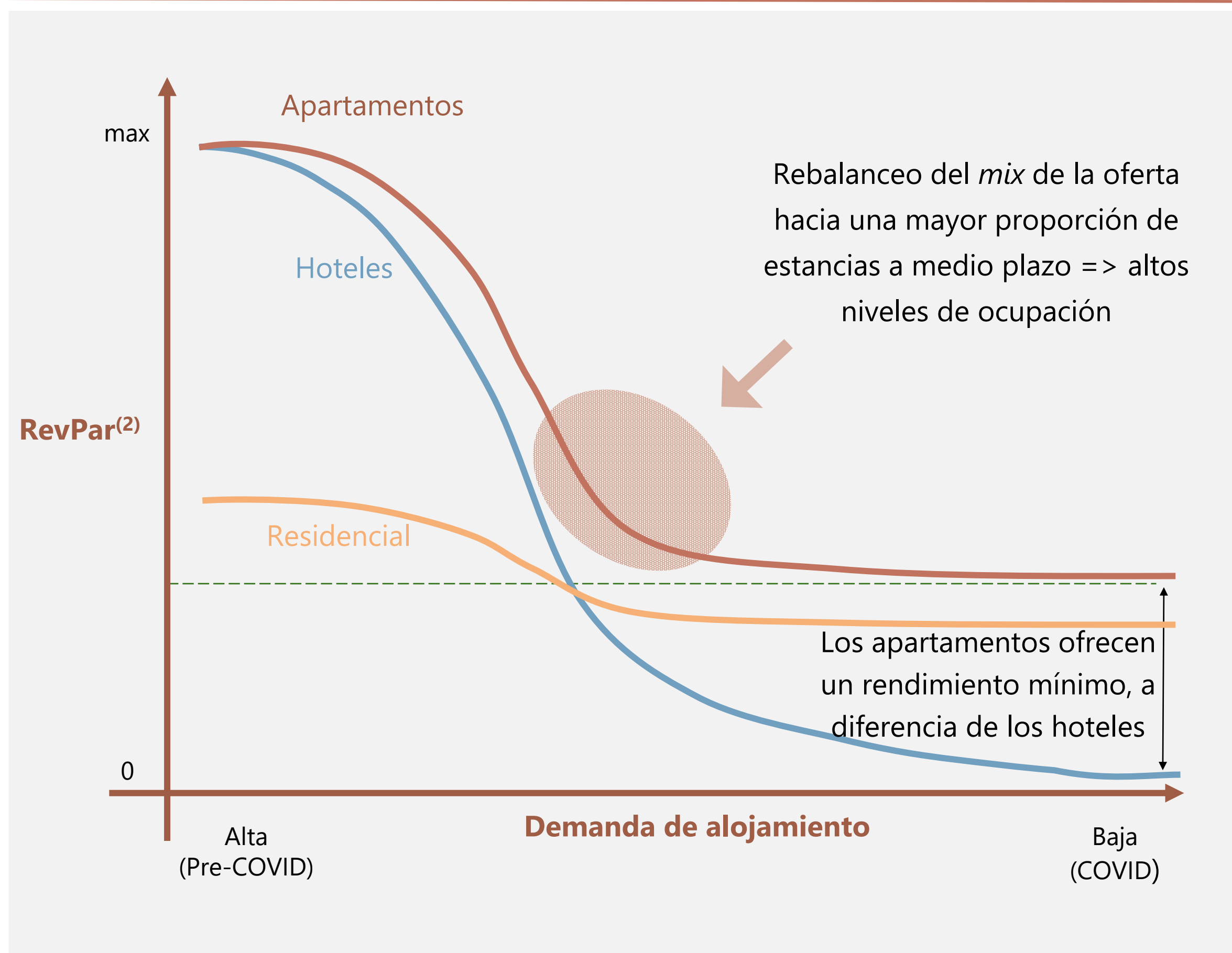


...y Airbnb ha tenido una gran acogida desde su salida a Bolsa

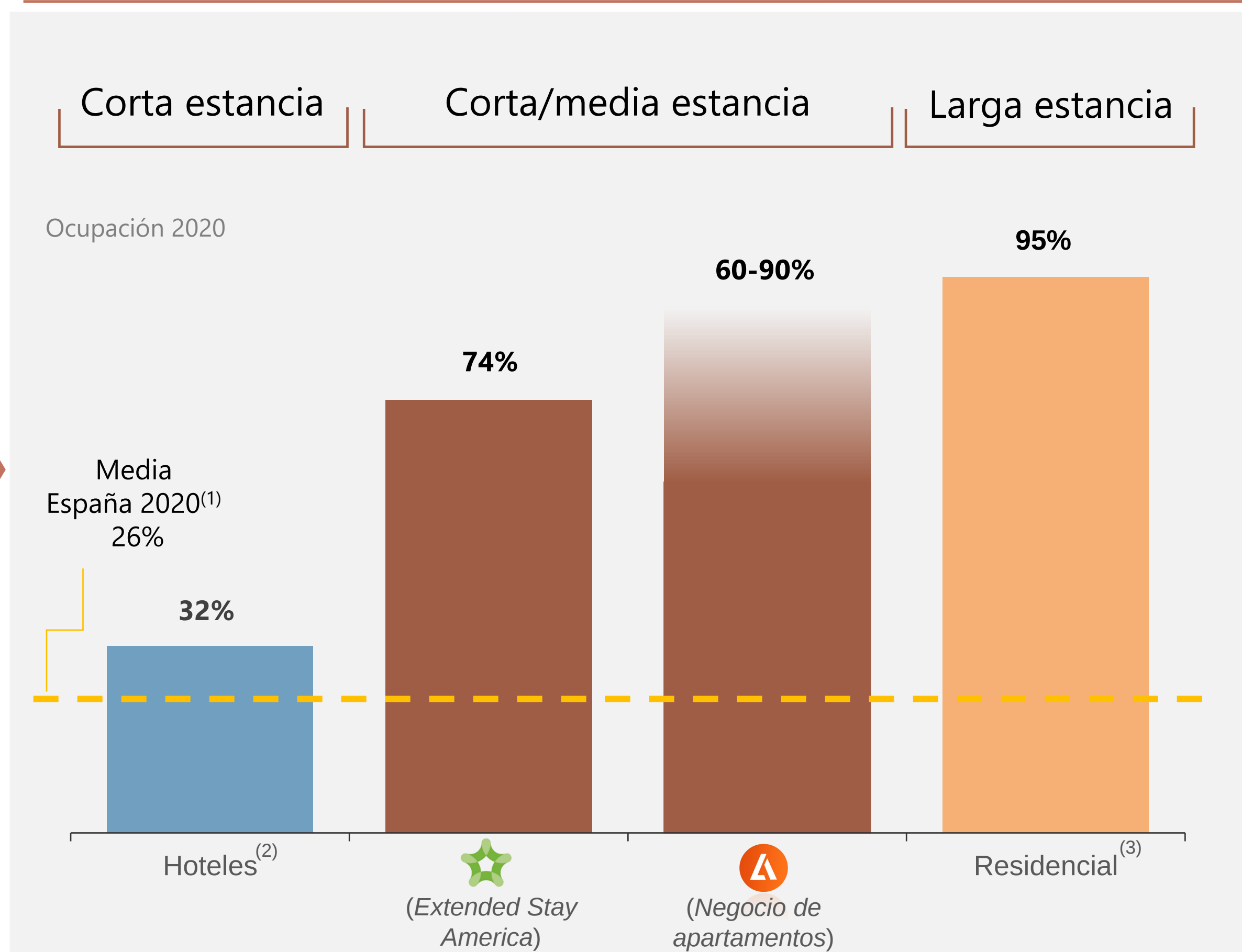


¿Cómo se han comportado los inmuebles destinados al alojamiento durante el COVID-19?

Los apartamentos ofrecen flexibilidad para atraer la demanda de corta y media estancia...



...resultando clave para alcanzar altas ocupaciones durante la pandemia



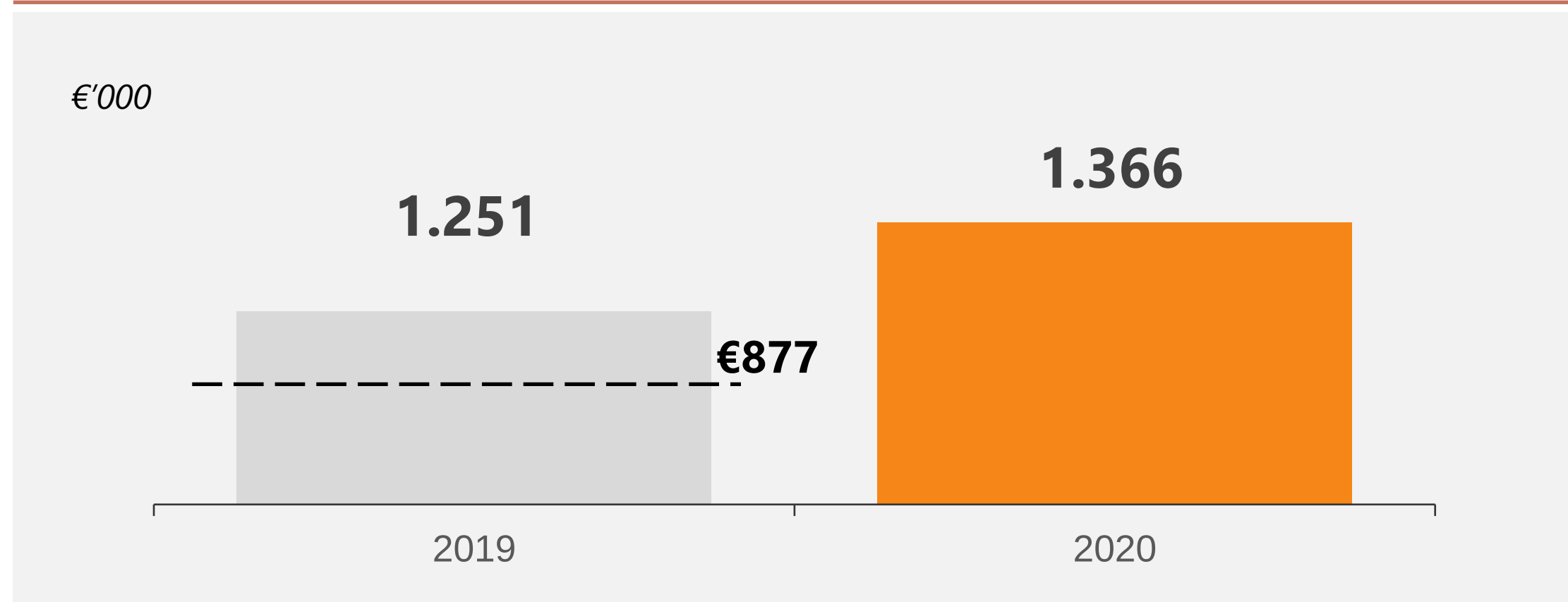
Flexibilidad para captar demanda de media y corta estancia: Durante la pandemia, la cartera de All Iron RE I Socimi ha alcanzado niveles de ocupación en línea con el segmento residencial, mientras que en épocas normalizadas puede operar con la rentabilidad de los hoteles

RESULTADOS DEL EJERCICIO 2020

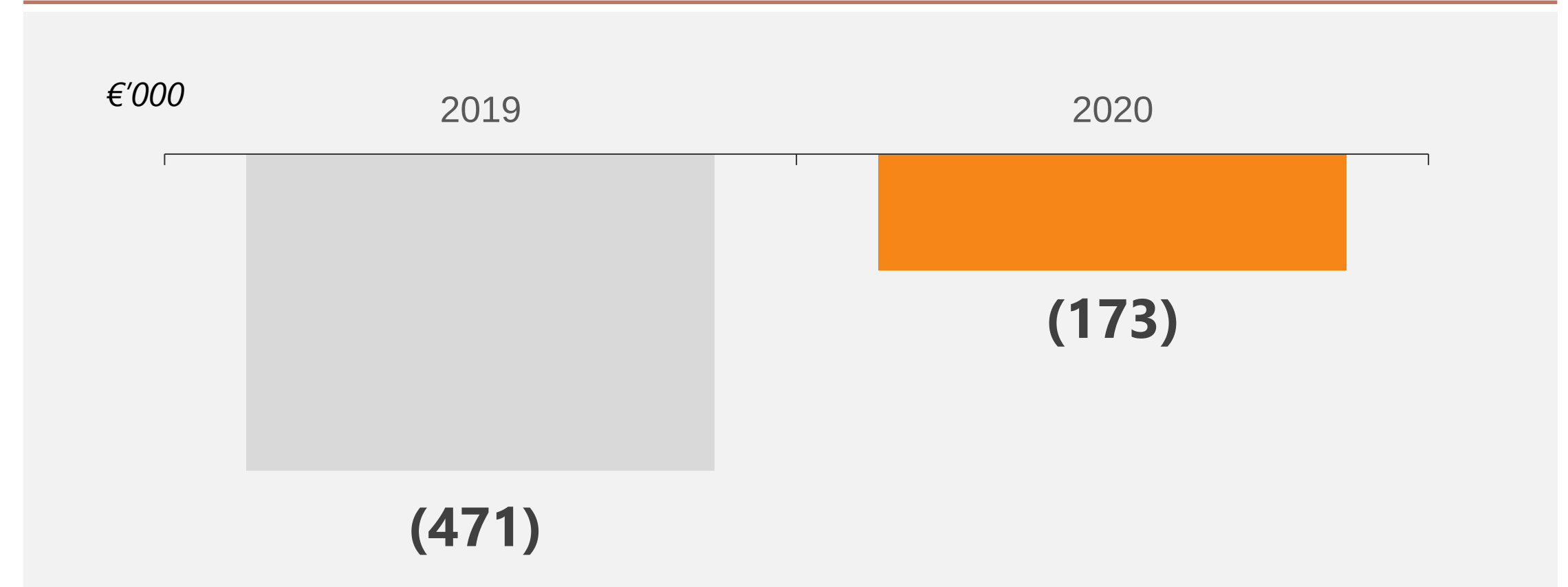


Principales resultados financieros

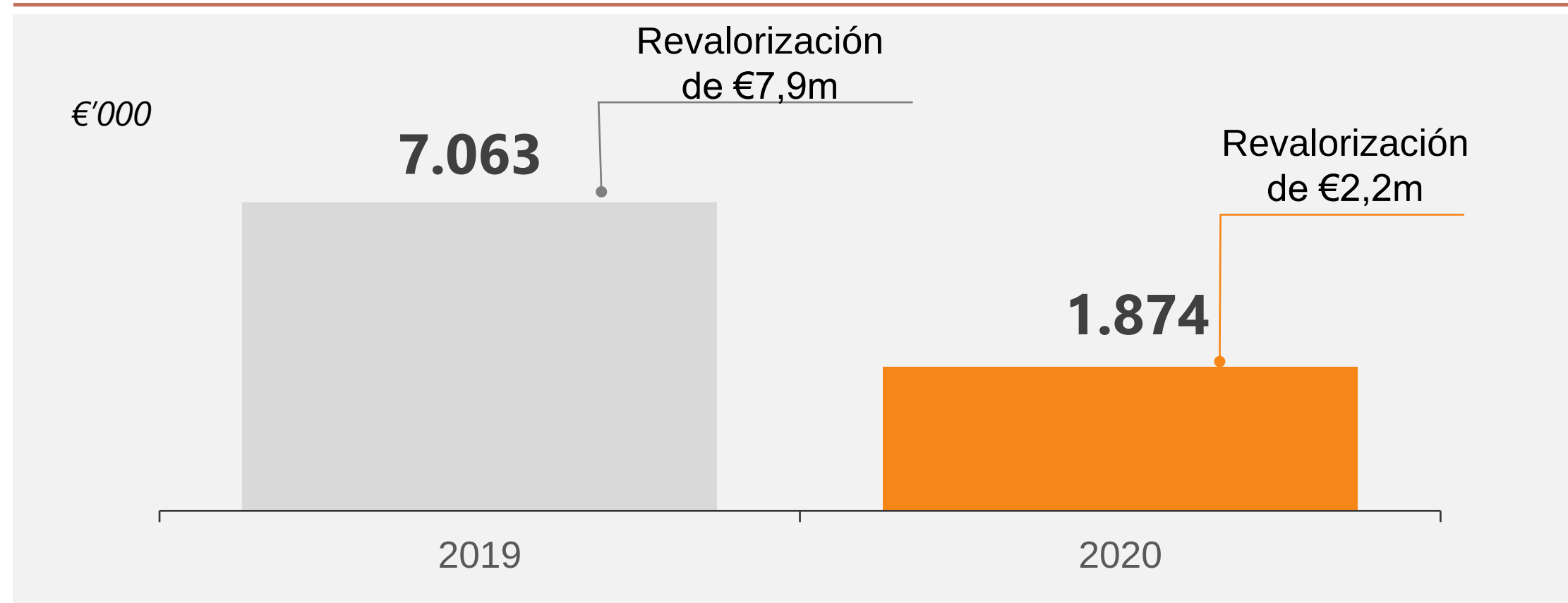
Ingresos



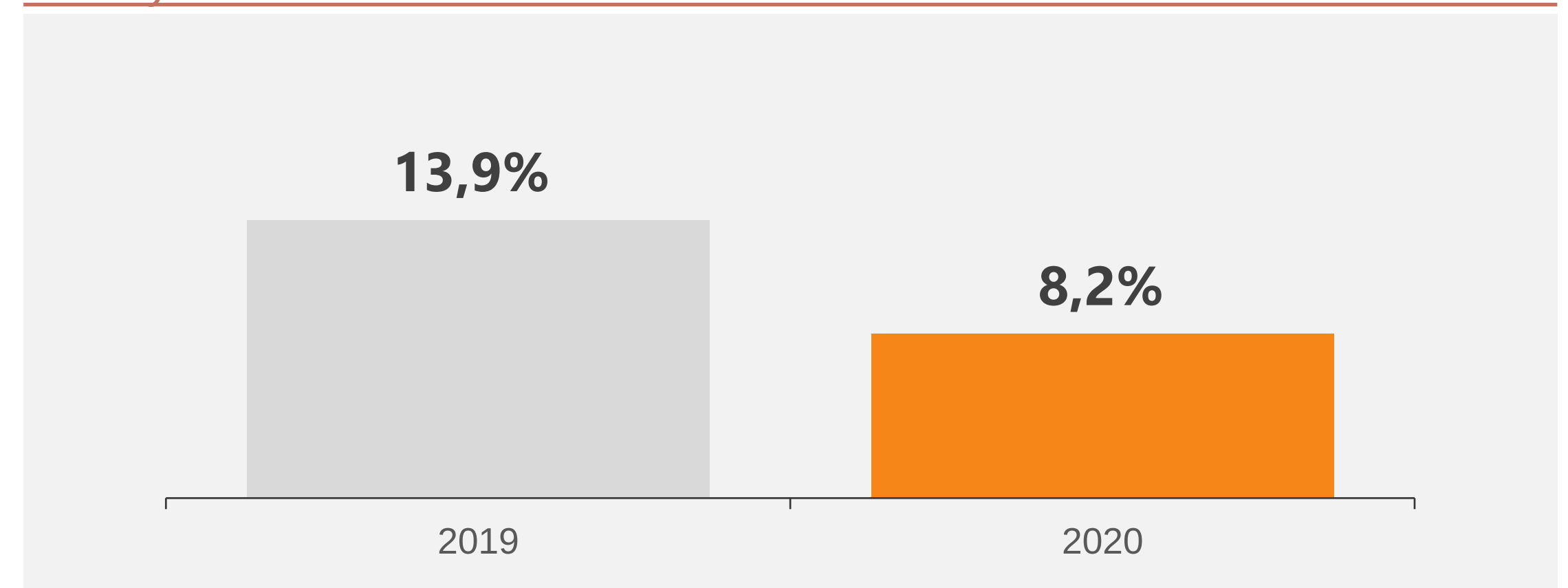
EBITDA



Beneficio neto



FFO yield

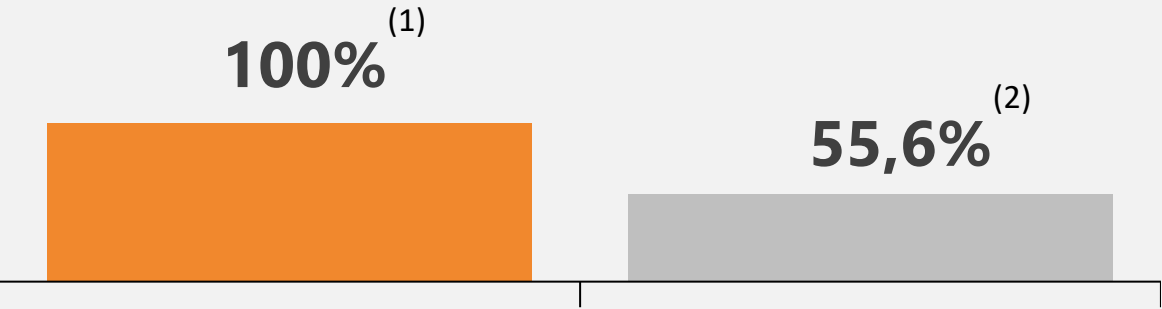


Apartamentos de Madrid

Rendimiento durante 2020 vs. el mercado

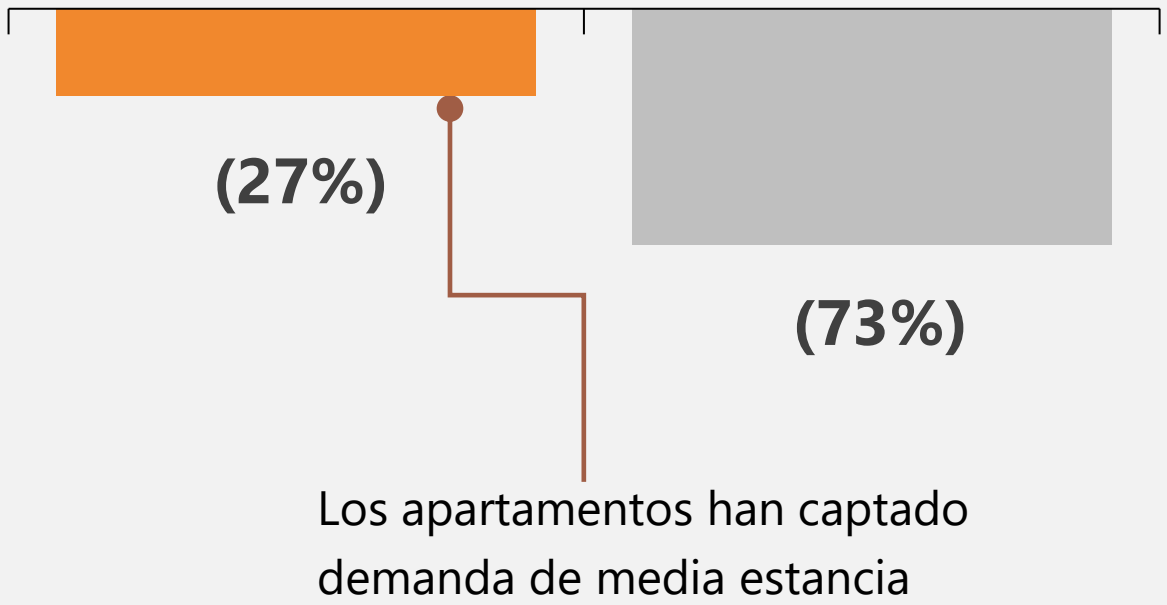
% de activos que permanecieron abiertos

Diciembre de 2020

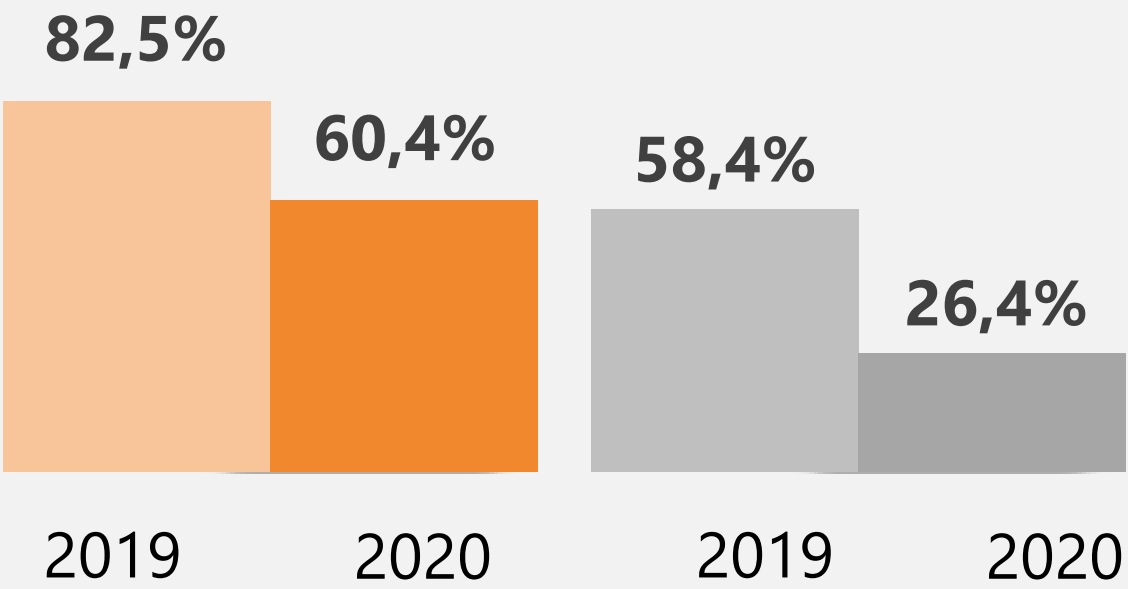


Evolución de pernoctaciones

Δ 2020 vs. 2019

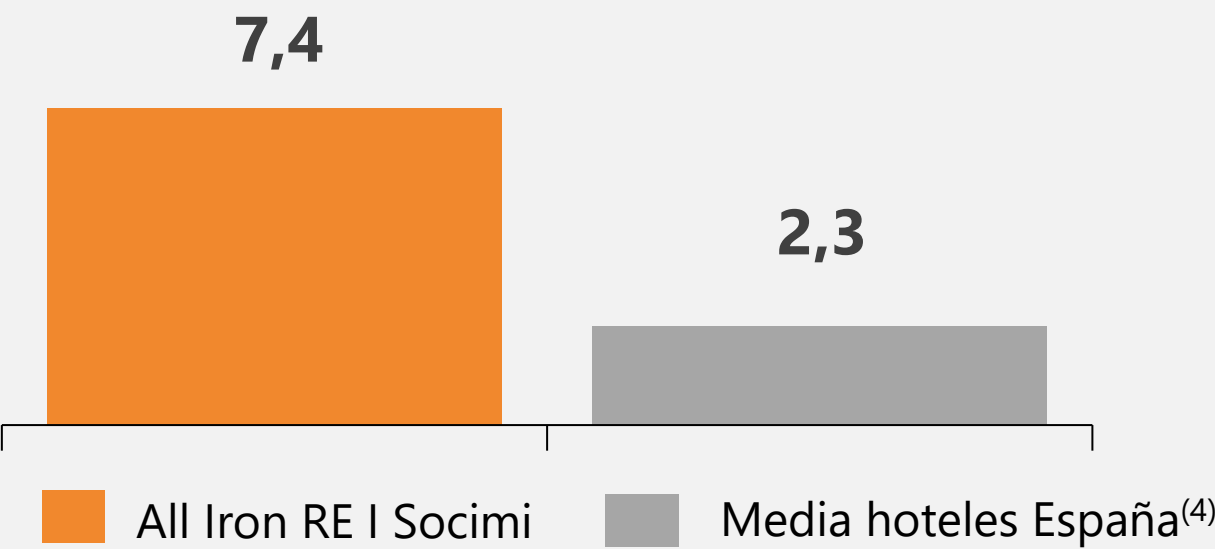


Ocupación



ALOS⁽³⁾

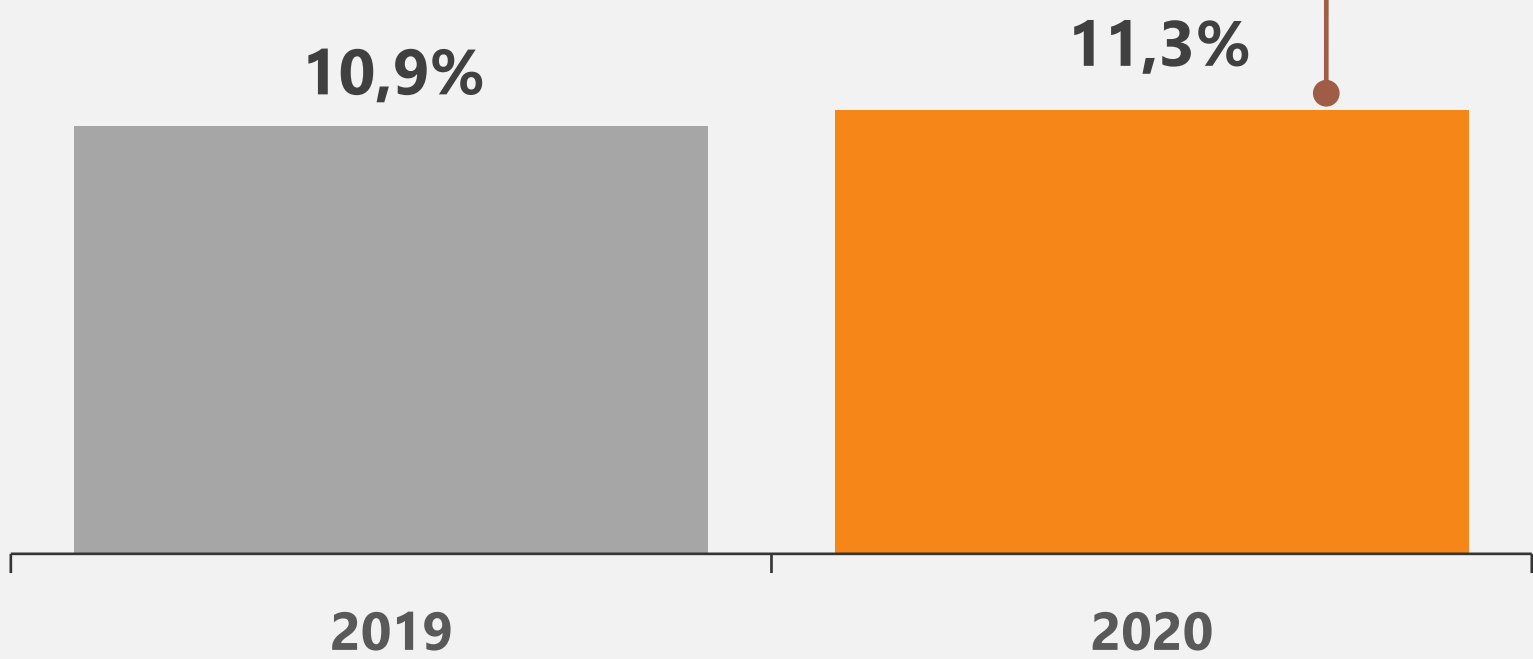
2020



Rentabilidad por FFO

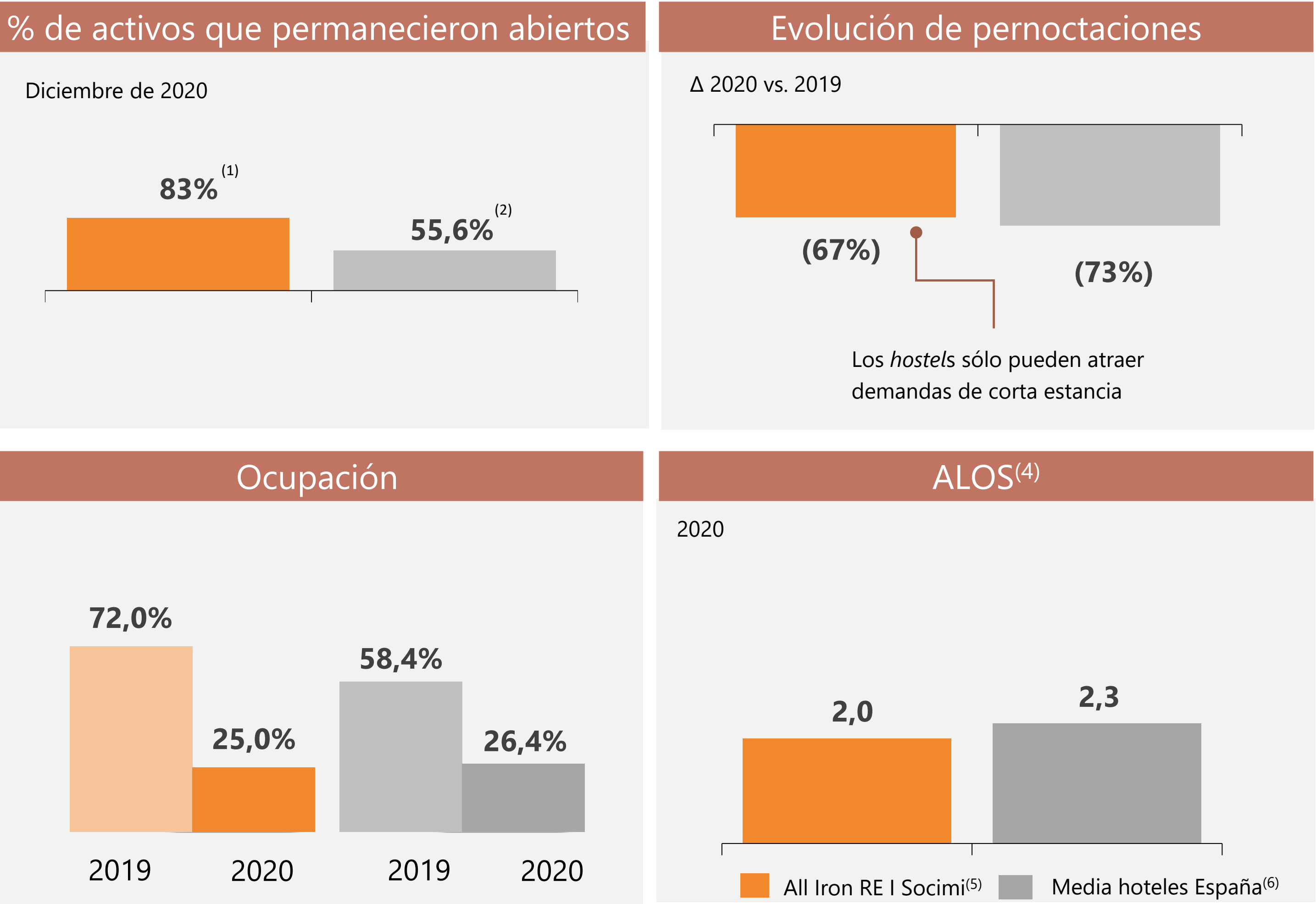
FFO yield

Un negocio robusto combinado con una renta anual fija

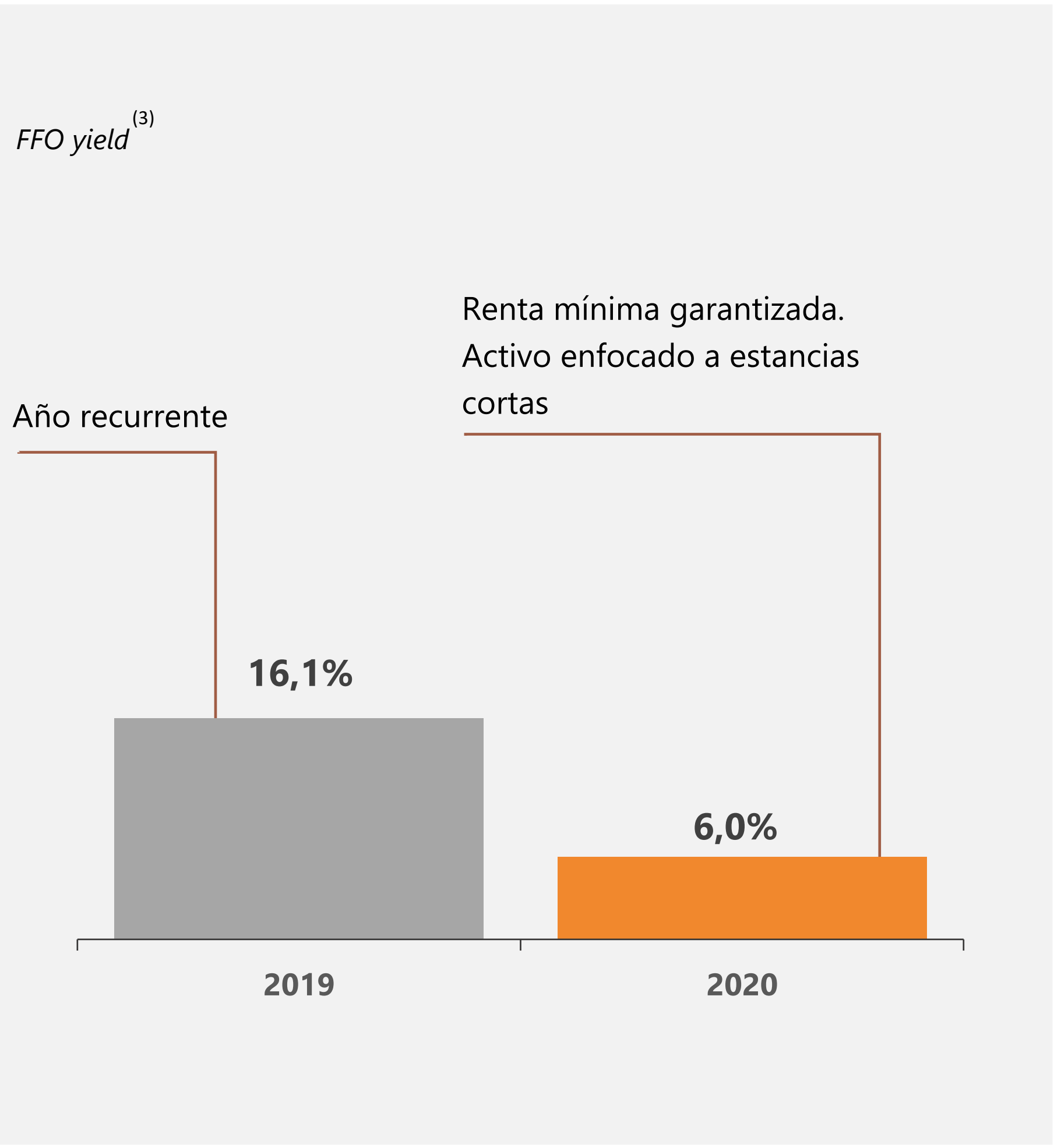


Hostel San Sebastián

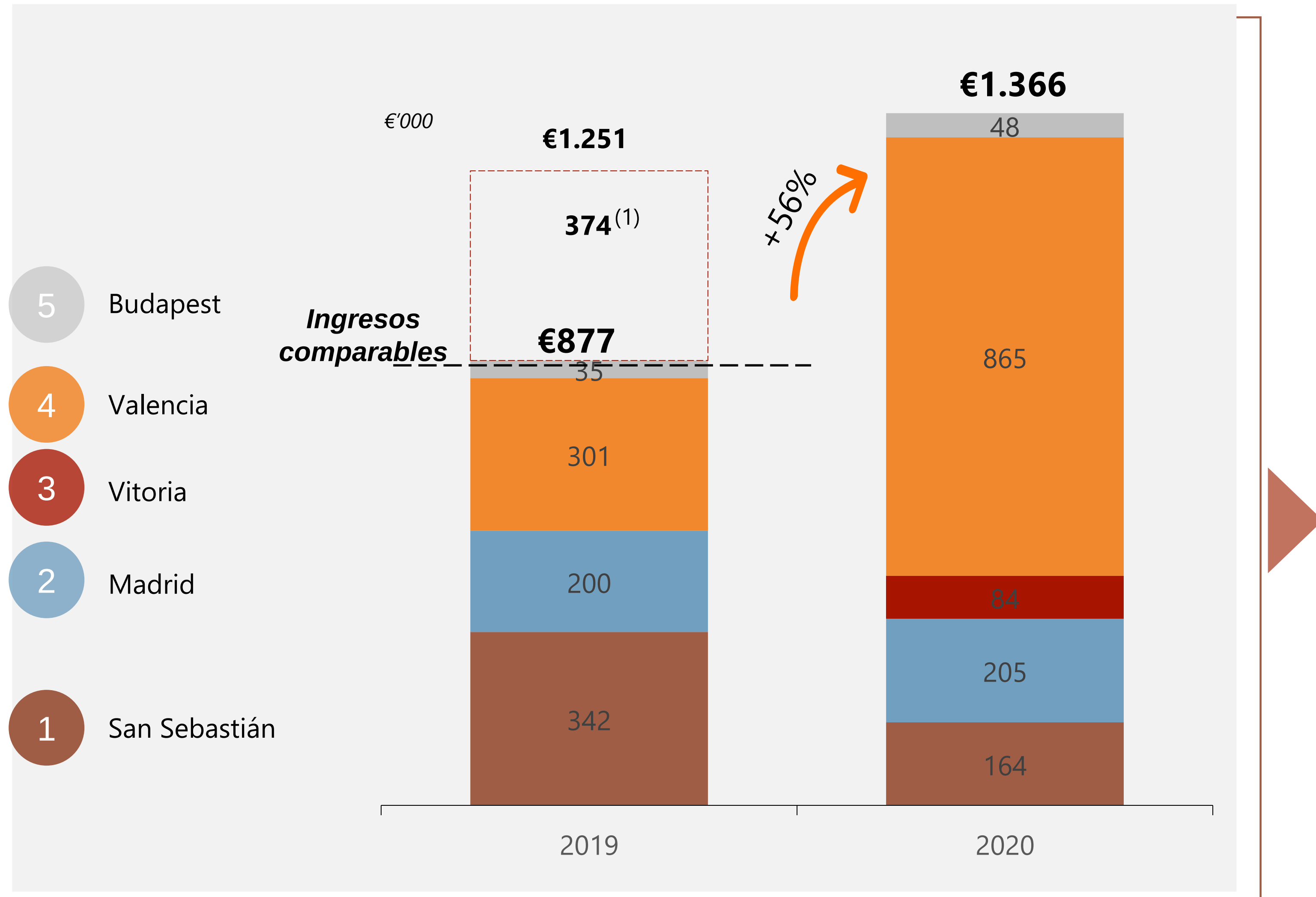
Rendimiento durante 2020 vs. el mercado



Rentabilidad por FFO



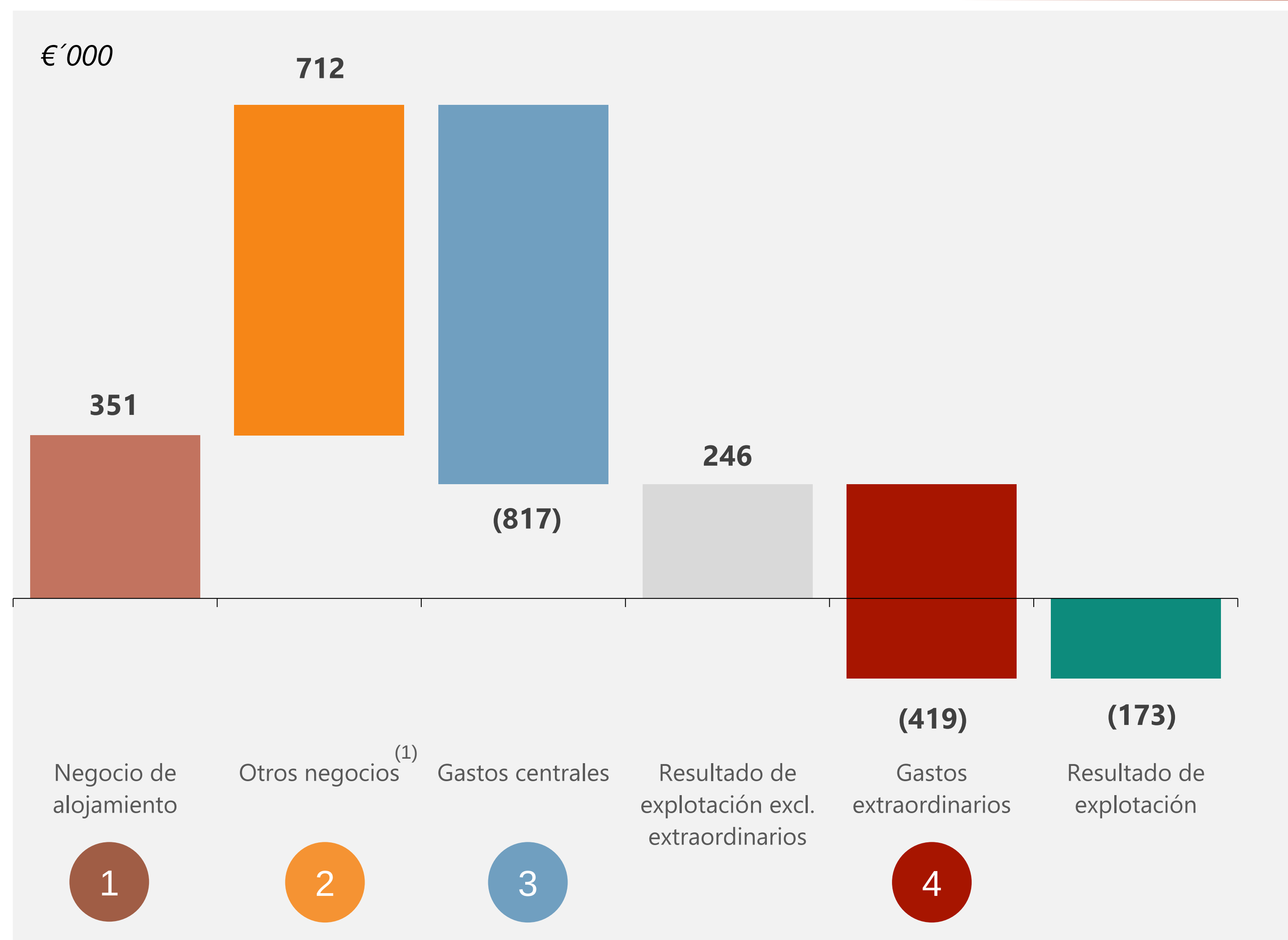
2020: Ingresos



- 1 San Sebastián:
 - Cambio del modelo de negocio. Durante S1 2019, All Iron RE I Socimi explotó el *hostel* y reconoció los ingresos asociado a las reservas.
 - El GOP generado por el inmueble de San Sebastián en 2019 fue de €342k, cifra aproximada al criterio de cálculo de los ingresos por arrendamiento de 2020.
- 2 Madrid: Contrato de arrendamiento con un pago fijo de €200k, actualizable con el IPC.
- 3 Ingresos por el arrendamiento de la azotea a las empresas de telecomunicaciones.
- 4 Contribución de las rentas de Valencia (adquirido en sept. 2019) durante todo el año.
- 5 Contribución de las rentas de aparcamiento de Budapest.

2020: Resultado de explotación

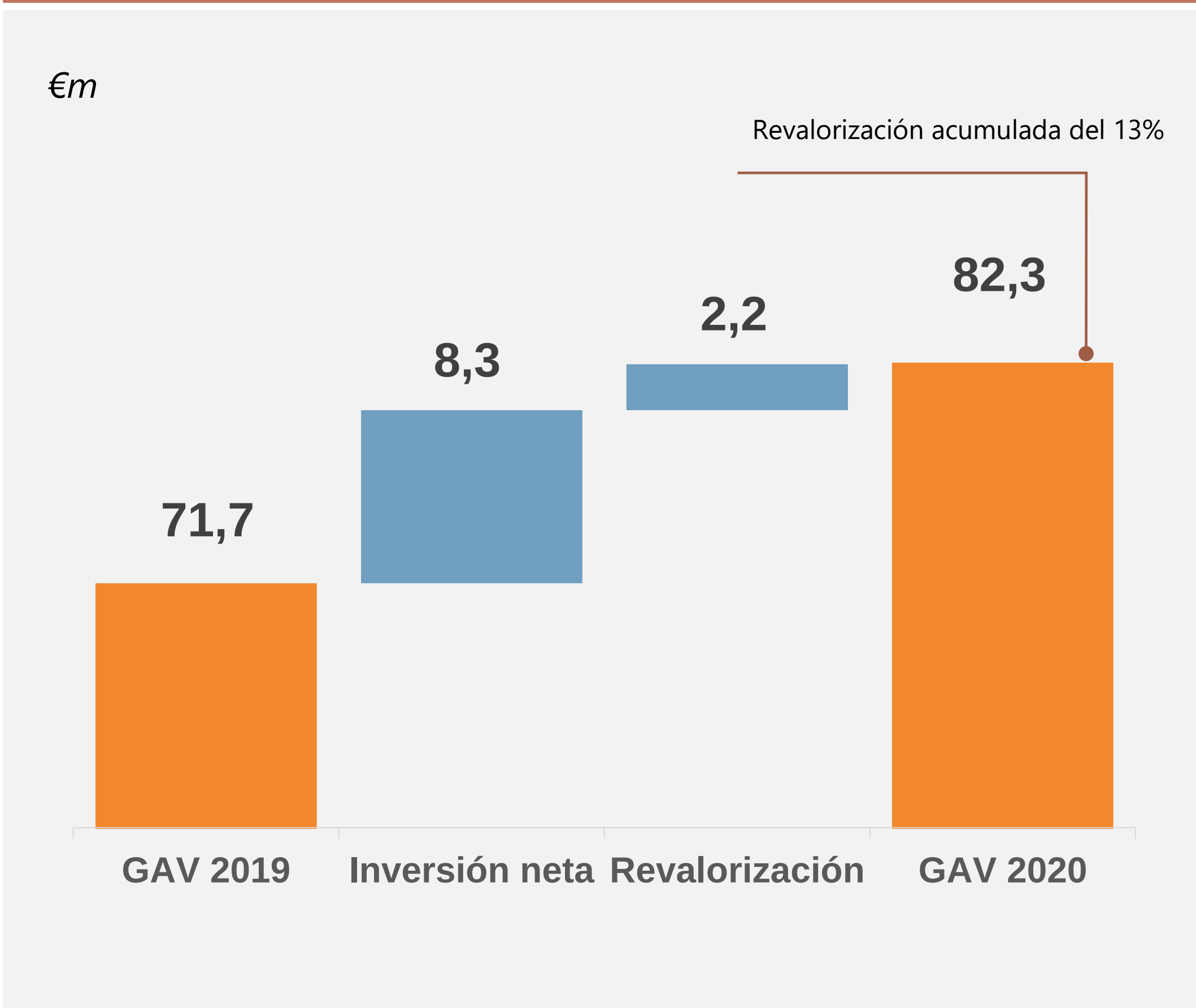
Desglose del resultado de explotación por área de negocio



- 1 Resultado de explotación asociado al arrendamiento de los inmuebles de Madrid y San Sebastián, destinados al alojamiento
- 2 Resultado de explotación asociado al alquiler de oficinas en Valencia, del aparcamiento en Budapest y de la azotea en Vitoria
- 3 Gastos principalmente asociados a la comisión de gestión (c.€575k), y costes de auditoría y valoración
- 4 Gastos extraordinarios asociados principalmente a la salida a bolsa (€205k), la infraestimación de la comisión de gestión de 2019 (€95k) y de gastos de obra de Vitoria no capitalizados (€120k)

La cartera de activos de All Iron RE I Socimi se ha revalorizado en €2,2m gracias al avance en el desarrollo de la cartera

Valoración

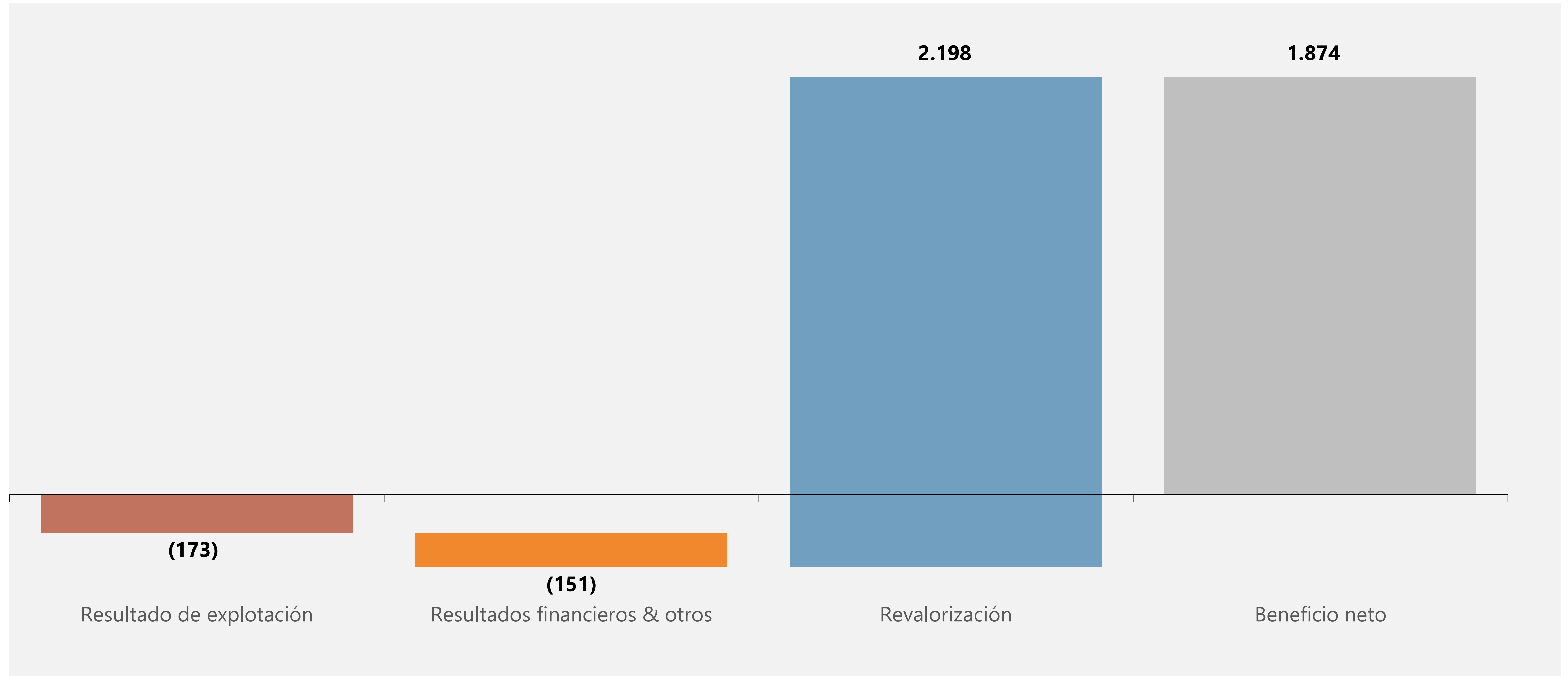


Resumen de las valoraciones por activo⁽¹⁾

€m	Inversión total a dic 2020	GAV dic 2020	Revalorización 2020	Revalorización a acumulada dic 2020	
Madrid	3,3	3,9	(0,0)	+0,6	+16,7%
Hostel San Sebastián	4,5	5,3	(0,2)	+0,8	+17,2%
Líbere Vitoria	21,3	24,0	+1,4	+2,7	+12,9%
En operación	29,0	33,1	+1,1	+4,1	+14,0%
Líbere Bilbao Museo	1,3	2,0	+0,4	+0,6	+47,9%
Bilbao La Vieja	1,2	1,0	(0,1)	(0,1)	(10,2%)
Hostel Córdoba	1,7	1,4	(0,2)	(0,3)	(15,2%)
En construcción	4,2	4,4	+0,1	+0,3	+6,3%
Valencia	26,8	28,8	+0,1	+2,0	+7,5%
Budapest	12,8	16,0	+0,9	+3,2	+25,4%
En desarrollo	39,6	44,8	+1,0	+5,2	+13,2%
Total 31 diciembre	72,8	82,3	+2,2	+9,6	+13,1%
Sevilla (29 mar 2021)	9,8	9,8 ⁽²⁾	n.a.	n.a.	n.a.
Total PF Sevilla	82,6	92,1	n.a.	n.a.	n.a.

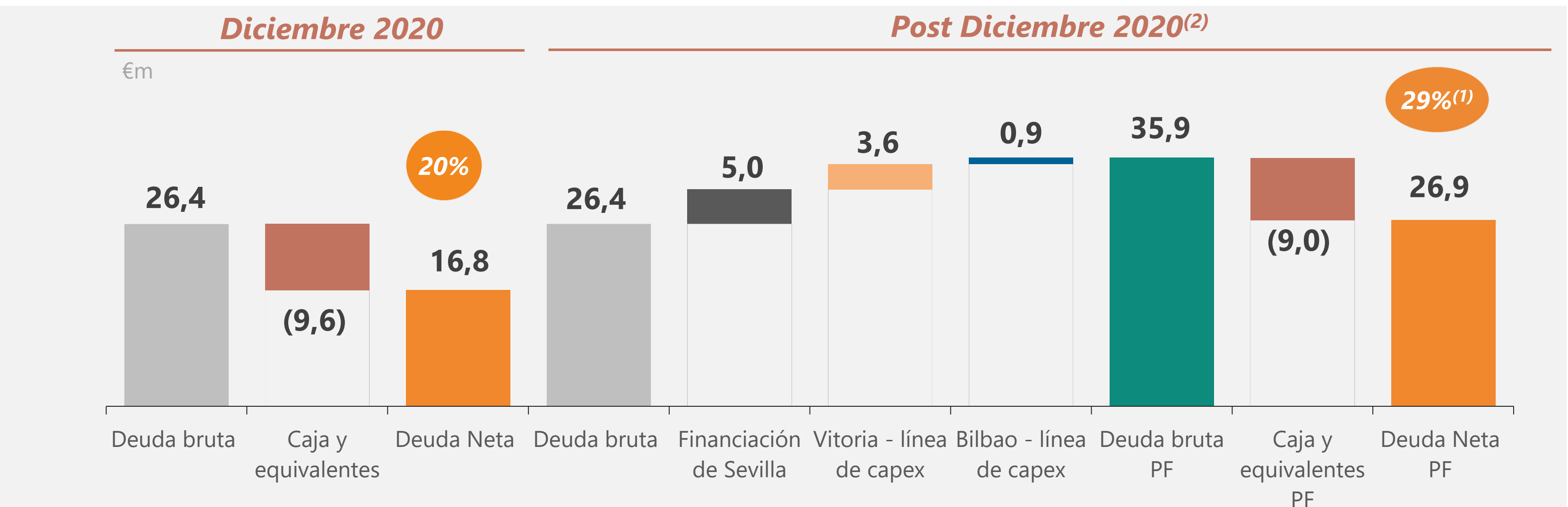
2020: Beneficio neto positivo de €1,9m

€'000

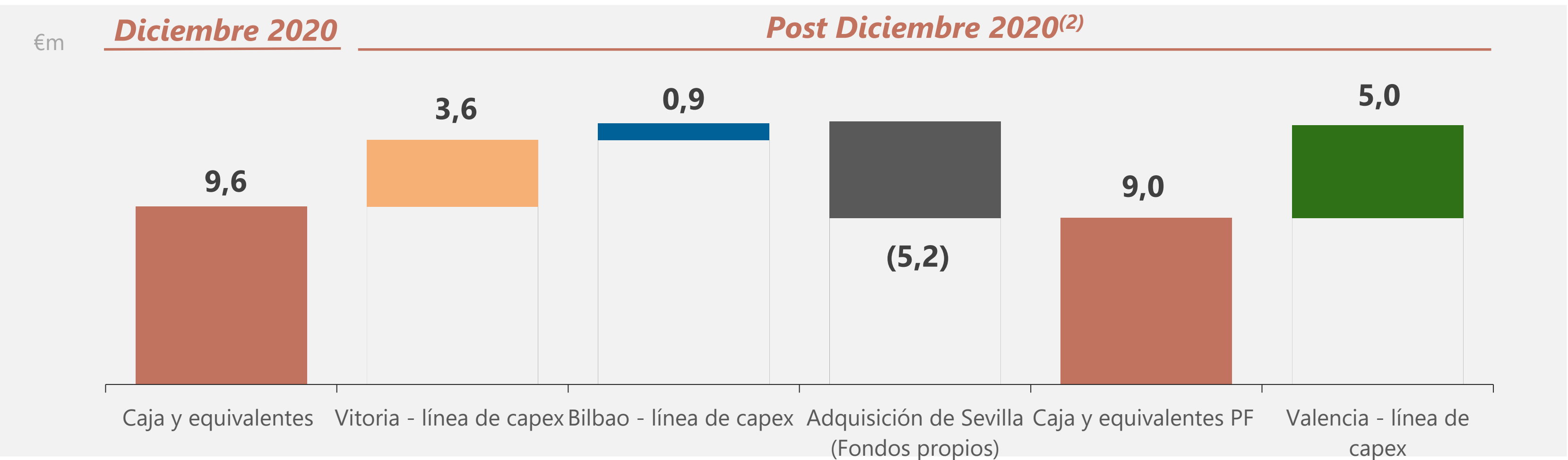


Sólida posición financiera

Estructura de capital en proceso de optimización



Sólida posición de liquidez



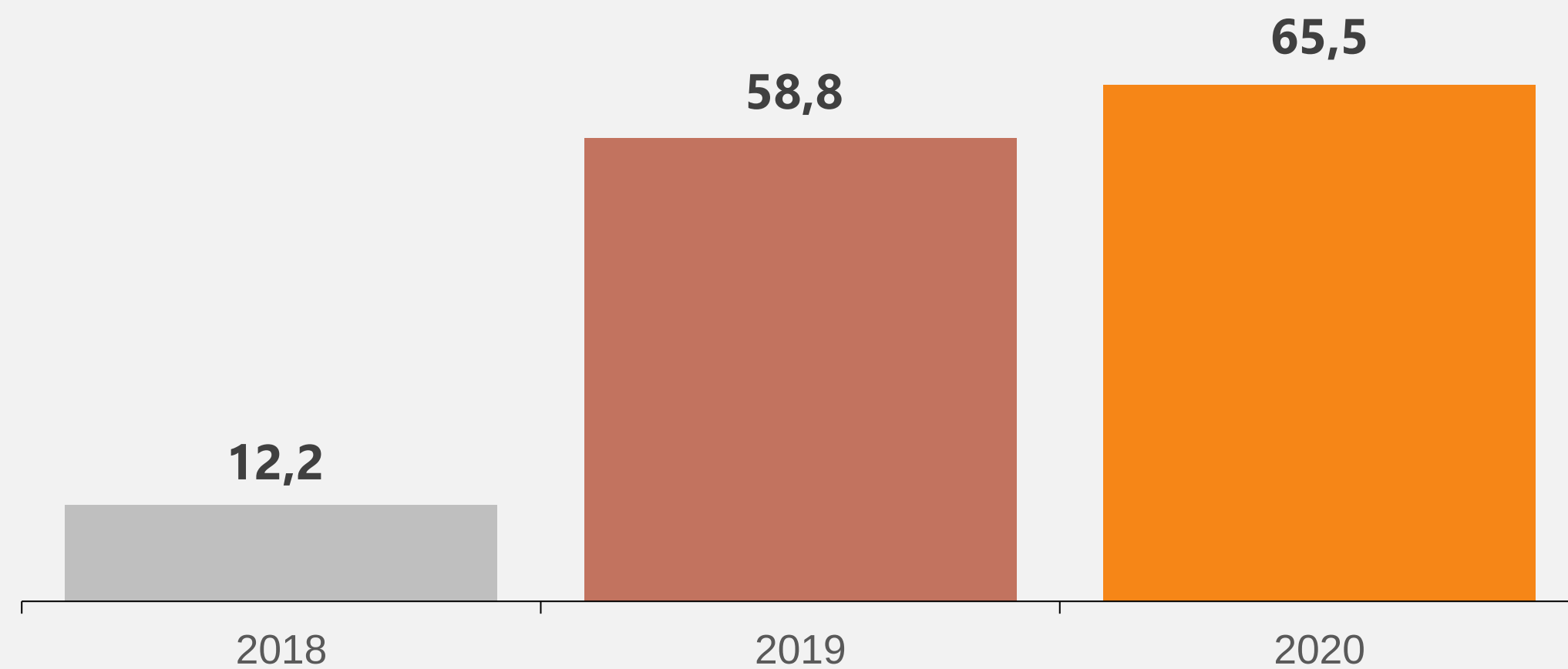
Principales acciones adoptadas

- ✓ Financiación de €2,7m en Donosti a un coste del 1,7%
- ✓ Financiación de €2,15m en Bilbao a un coste del 1,5%
- ✓ Novación del préstamo de Vitoria
- ✓ Financiación de la adquisición Sevilla a un coste del 2%

El NAV/acción se ha mantenido constante en 2020, a pesar de la pandemia del COVID-19

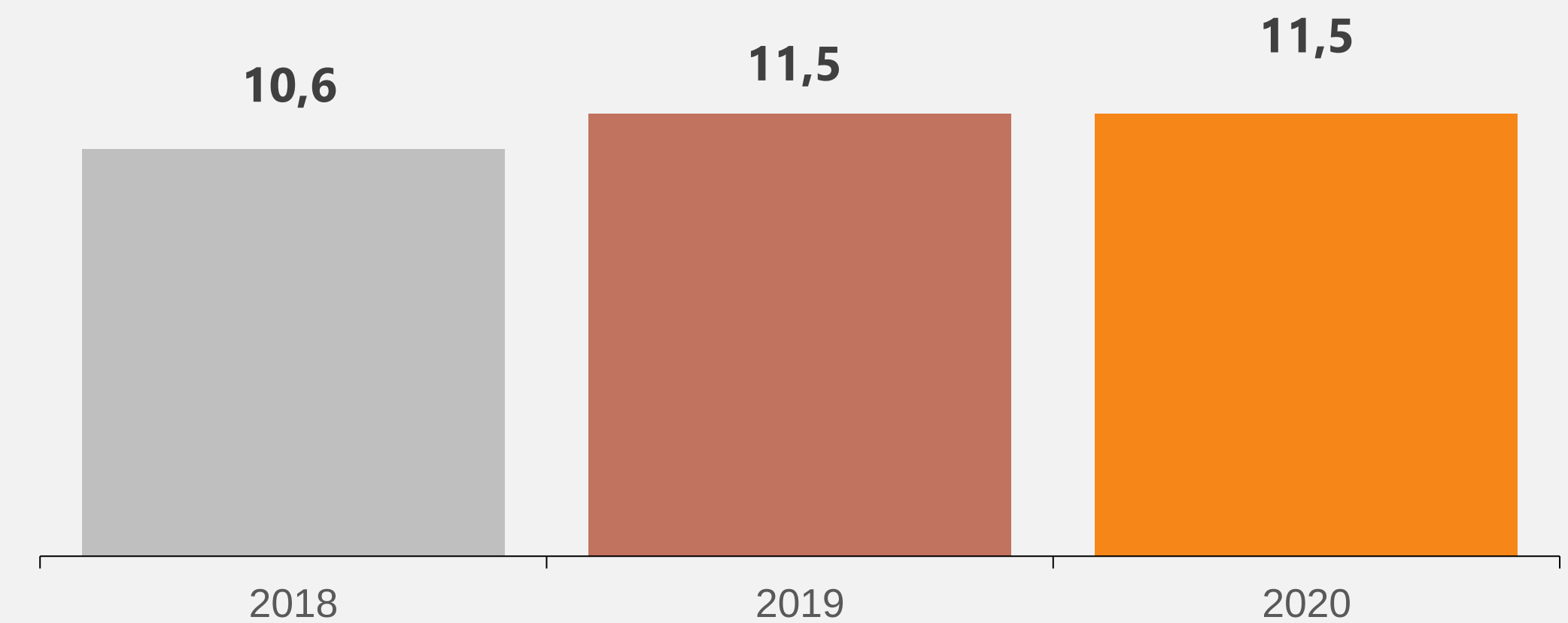
NAV

€m



NAV/acción

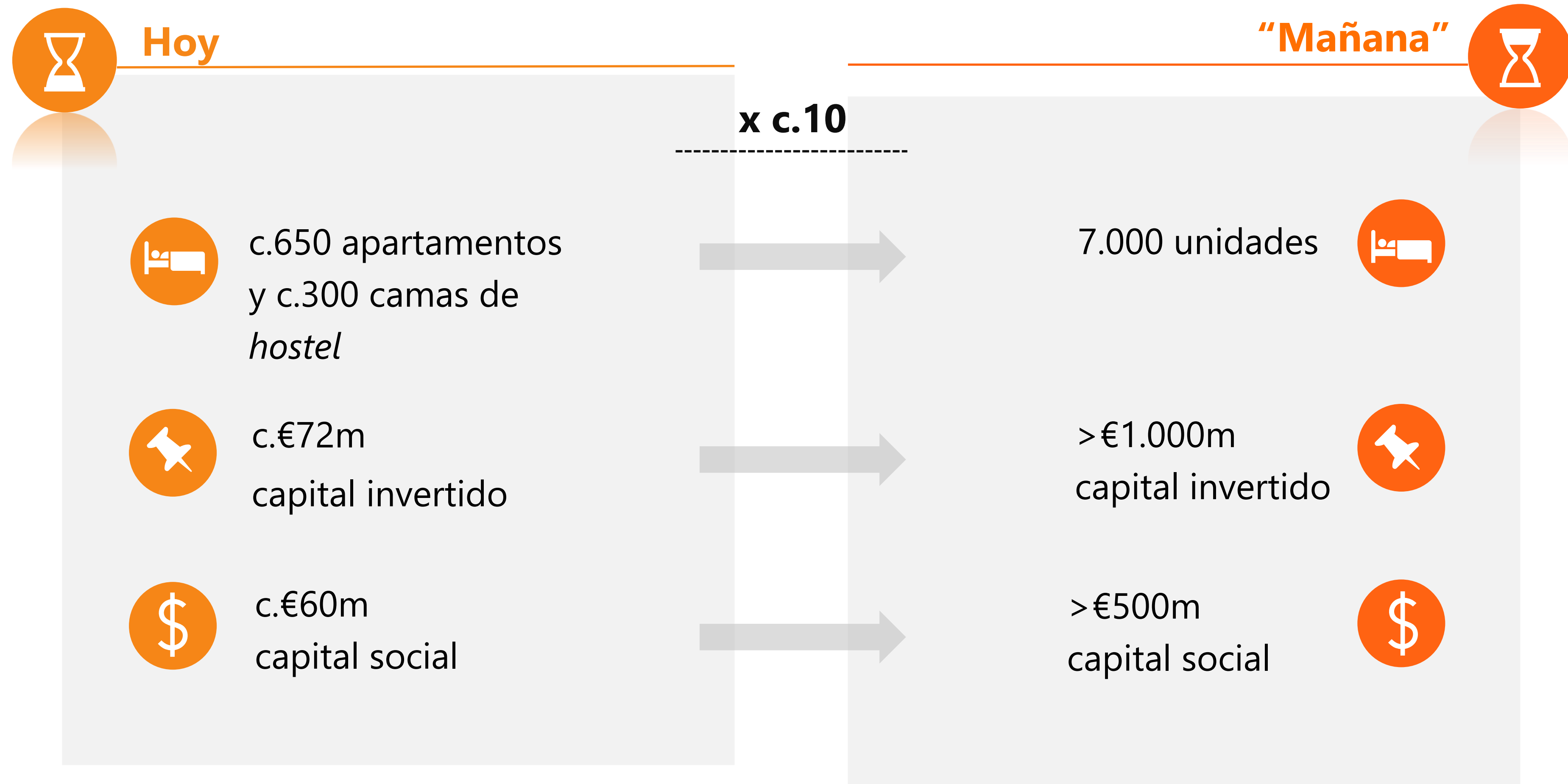
€/acción



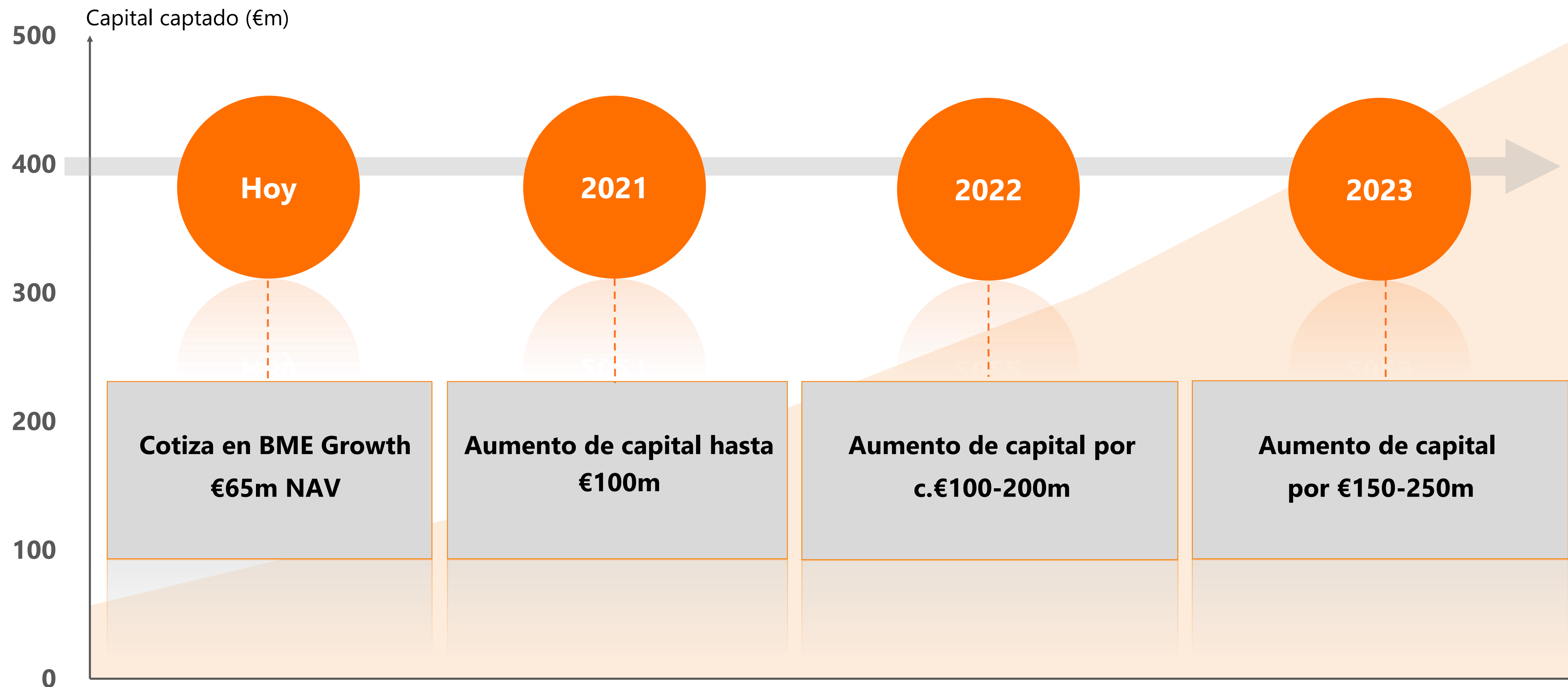
LA HISTORIA DE CRECIMIENTO



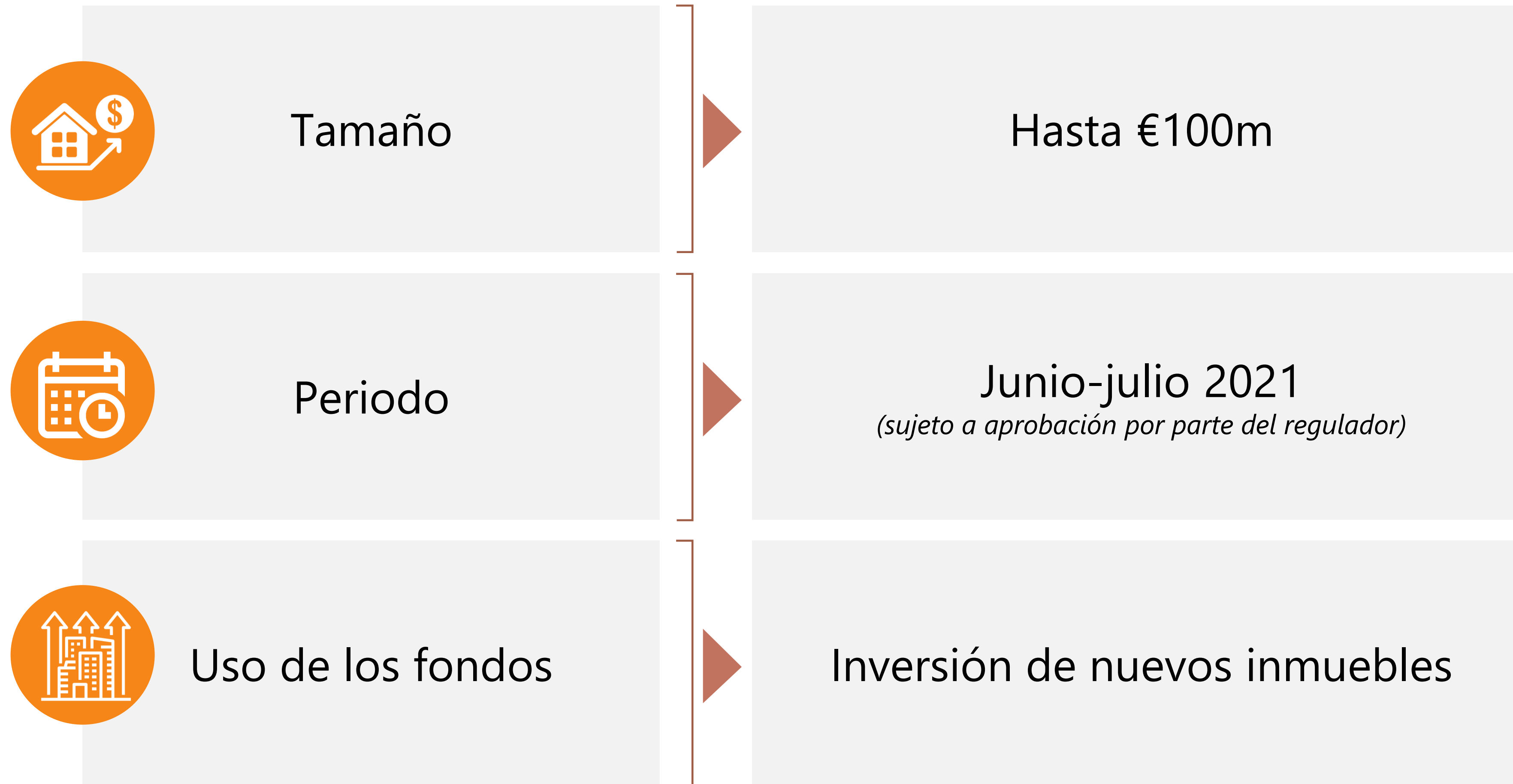
All Iron mañana: El objetivo es convertirse en una de las mayores compañías del alojamiento alternativo en Europa



Pasos hacia el crecimiento



All Iron RE I Socimi va a lanzar un proceso de captación de fondos para financiar el crecimiento



Objetivo de rentabilidad para el accionista >15%

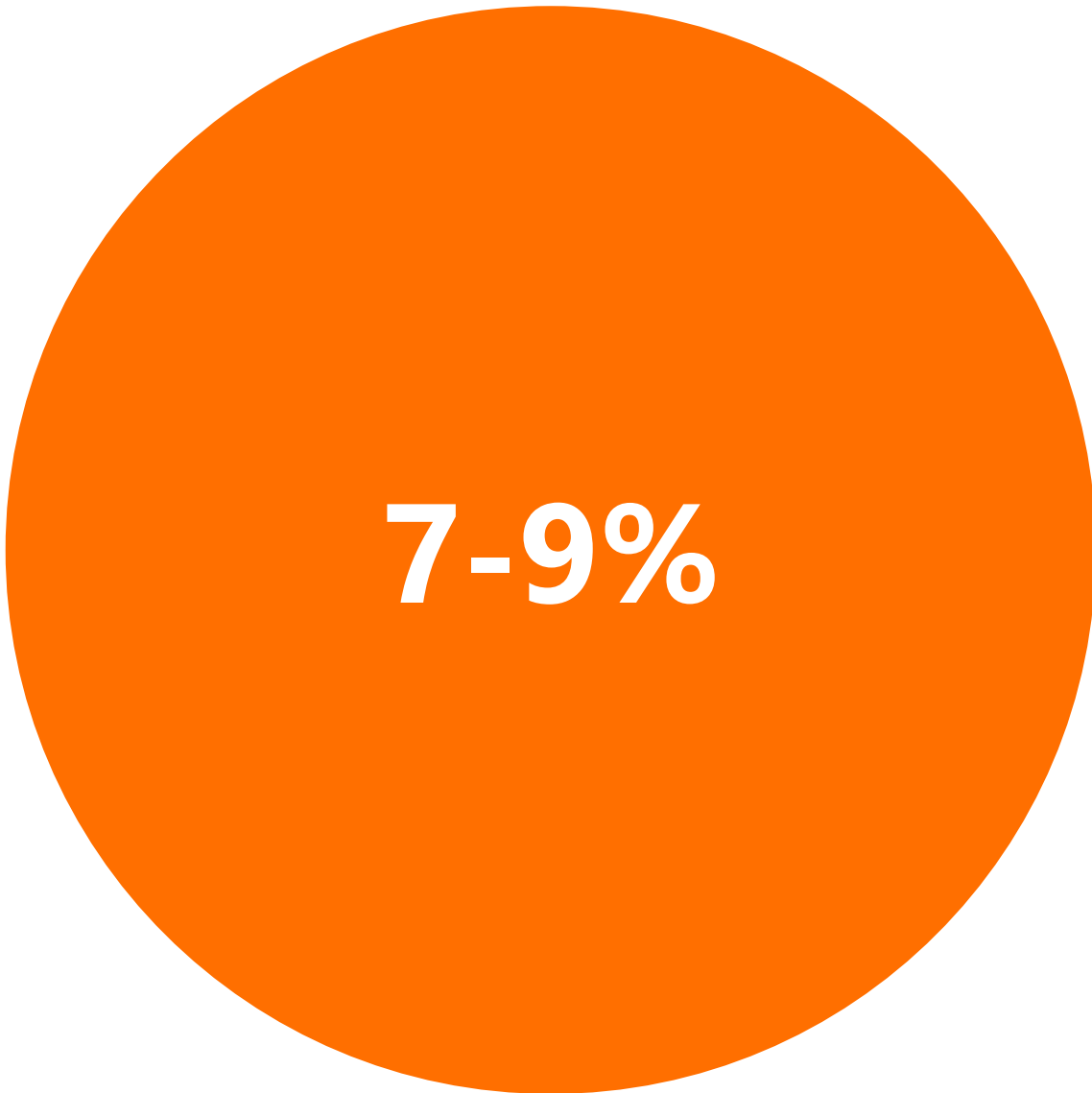
Objetivo de rentabilidad por dividendo
recurrente

Potencial de revalorización

Objetivo de rentabilidad total
para el accionista

✓ Rentabilidad por dividendo recurrente para 2024

✓ Revalorización de >13%



+

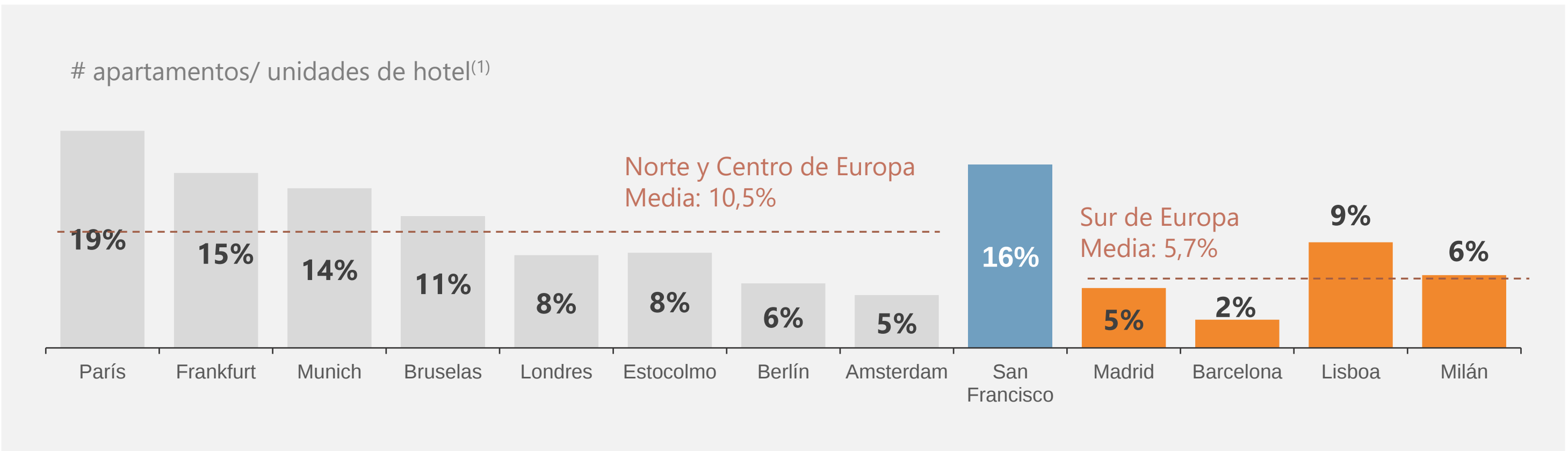


=

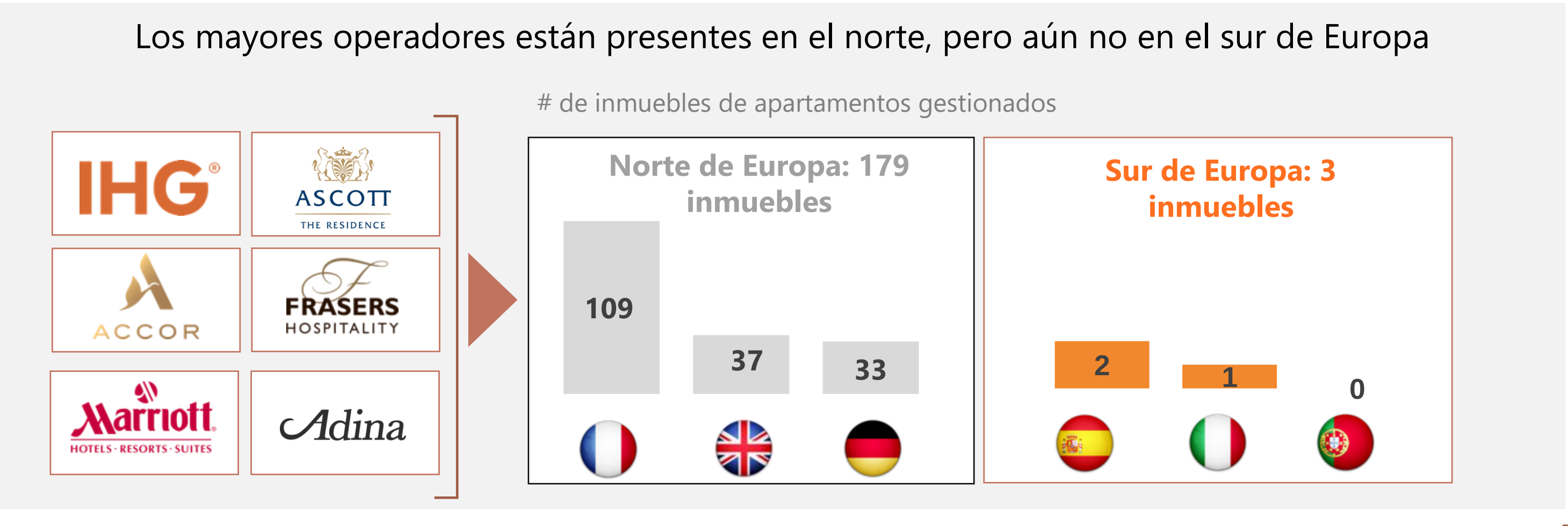


Oportunidad de €4bn en Iberia

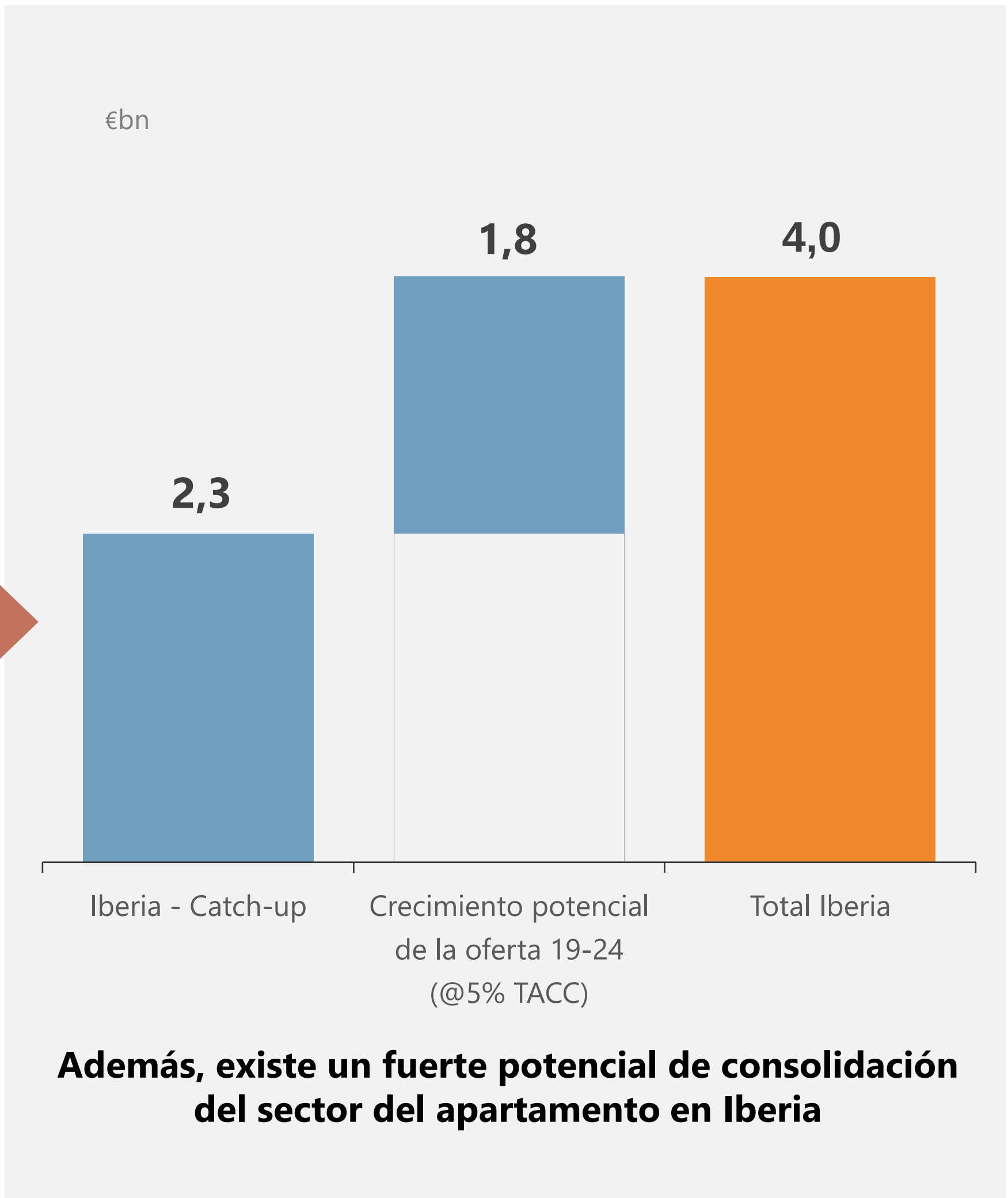
El segmento de los apartamentos tiene una baja penetración en las principales capitales del sur de Europa



Y los grandes operadores aún no han entrado en el mercado



Oportunidad de c.€4bn en Iberia⁽²⁾

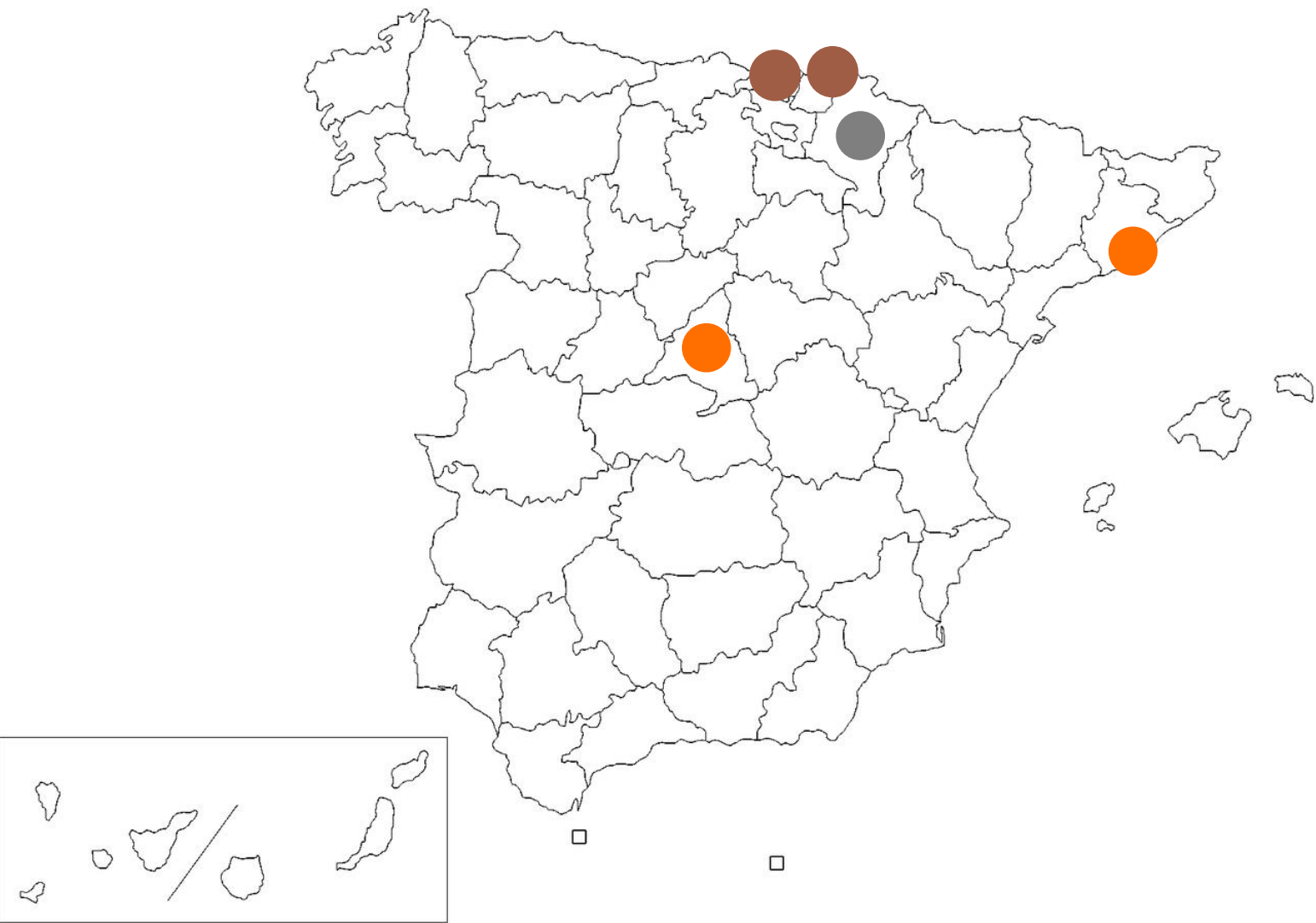


ALL IRON REI SOCIMI

Fuente: información de la compañía, Savills, INE España, INE Portugal
(1) Fuente: Savills Aguirre Newman. "Unidades" se refiere a apartamentos en el caso de *serviced apartments* y a habitaciones en el caso de hoteles
(2) "Iberia catch-up" se calcula como el incremento de apartamentos para alcanzar una penetración del 10,5% como porcentaje de las unidades hoteleras, asumiendo una valoración por apartamento de 300.000 euros. "Crecimiento potencial de la oferta 19-24", supone un incremento anual del 5% en la oferta de apartamentos. Iberia incluye las principales ciudades de España y Portugal

Pipeline de c.€300m de los que €140 pueden ejecutarse rápidamente

DD/Exclusiva/Arras

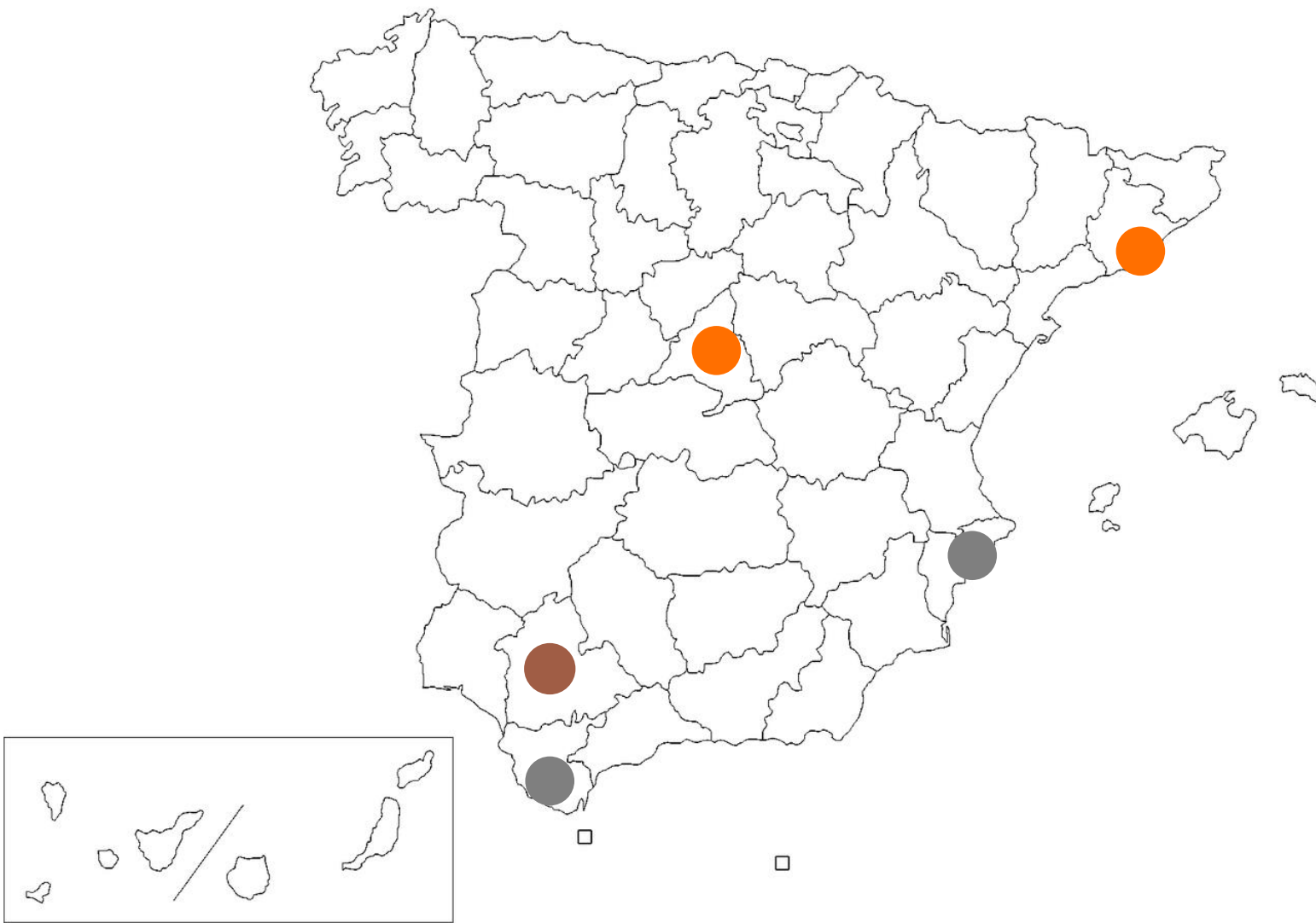


TIER 1 TIER 2 TIER 3

En Exclusiva - DD						
		Inmuebles	Inversión (€M)	# Apt. (Exp.)	FFO Yield (Est.)	€/apt
TIER 1	Madrid *	1	22.3	48	10-11%	382,335.00
	Barcelona *	1	17.9	38	10-11%	421,196.00
TIER 2	Bilbao	1	8.8	45	16%	196,177.00
	San Sebastián *	1	6.2	10	11%	508,776.00
TIER 3	Pamplona	1	6.0	34	14%	175,084.00
TOTAL		5	61.1	175	13.7%	336,713.60

* Hay local y descontamos valor en base a rentas actuales para cálculo del €/apartamento

Negociaciones Avanzadas

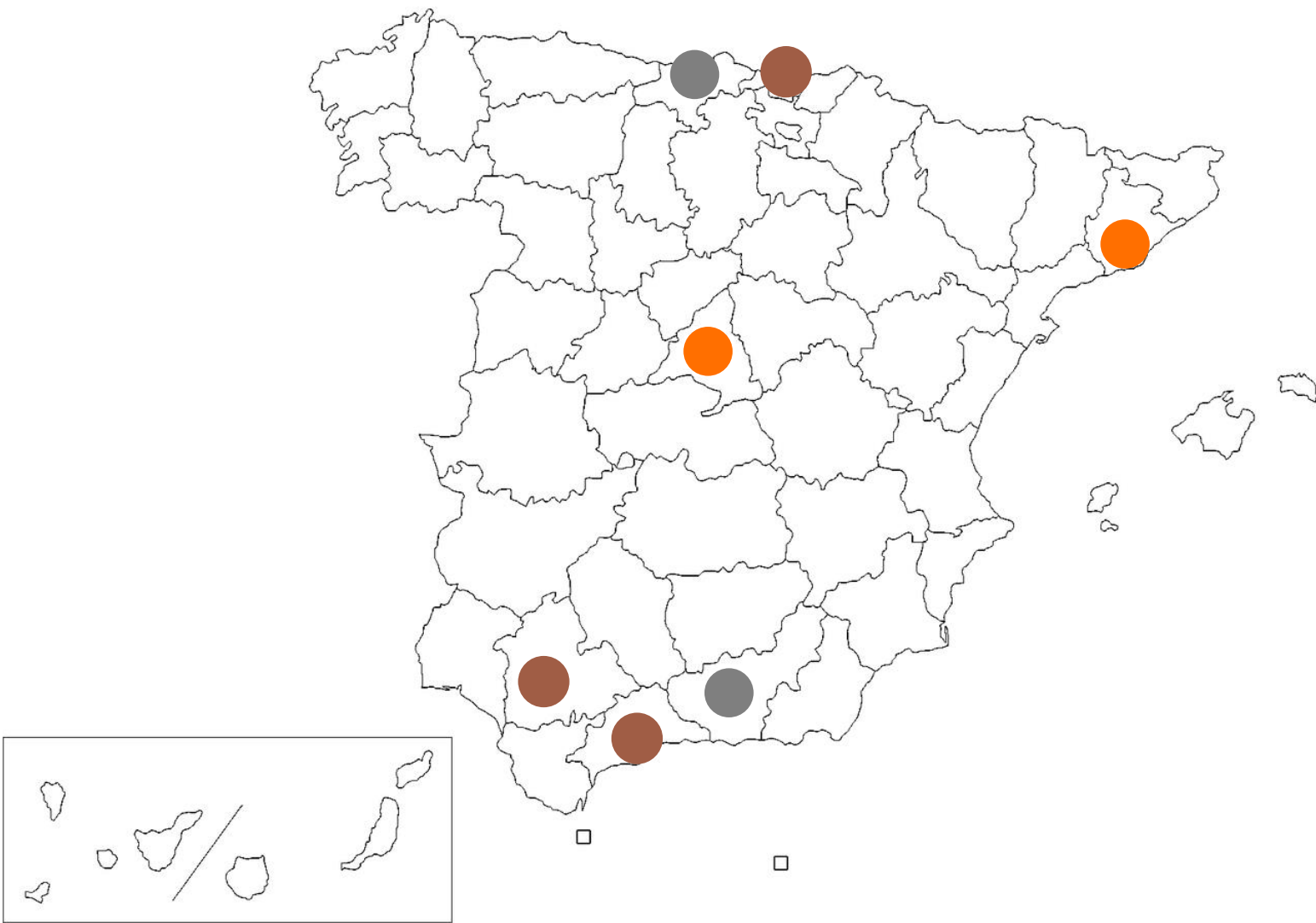


TIER 1 TIER 2 TIER 3

Negociaciones Avanzadas						
		Inmuebles	Inversión (€M)	# Apt. (Exp.)	FFO Yield (Est.)	€/apt
TIER 1	Madrid *	2	43.5	110	11-12%	379,090.91
TIER 2	Sevilla	1	4.0	15	13%	266,666.67
	Málaga	1	4.5	25	13%	180,000.00
TIER 3	Alicante	1	15.0	65	15%	230,769.23
	Cádiz	1	7.3	200	16%	36,250.00
TOTAL		6	74.25	415	14.3%	264,131.70

* Hay local y descontamos valor en base a rentas actuales para cálculo del €/apartamento

En Análisis



TIER 1 TIER 2 TIER 3

		En Análisis				
		Inmuebles	Inversión (€M)	# Apt. (Exp.)	FFO Yield (Est.)	€/apt
TIER 1	Madrid	3	35.0	-	11-12%	-
	Barcelona	2	45.0	-	11-12%	-
	Sevilla	2	35.0	-	12-14%	-
TIER 2	Málaga	2	21	-	12-14%	-
	Bilbao	1	8.0	-	13-15%	-
TIER 3	Granada	2	7.7	-	>15%	-
TOTAL		12	151.7		13-14%	

Conclusiones

All Iron RE I
Socimi hoy



La compañía continúa con el proceso de desarrollo de los activos

- Apertura de 138 apartamentos de Vitoria y Bilbao



Los apartamentos han actuado como activo refugio en la peor crisis de la historia para el turismo: 60-90% de ocupación

Resultados del
ejercicio 2020



Incremento de los ingresos y revalorización de la cartera en €2m



Rentabilidad de los activos en explotación de 8,2%



NAV de €11,5/acción

La historia de
crecimiento



Oportunidad para acelerar el proyecto All Iron RE I Socimi

- El sector tiene un fuerte potencial de penetración y consolidación en España (>€4bn)
- Pipeline de €300m



Objetivo de rentabilidad recurrente del 7–9% sobre dividendo



Vamos a lanzar un proceso de captación de fondos de hasta €100m